



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 „Lebensmittelmarkt Triftstraße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree



Kartengrundlage: WebAtlasDE BE/BB halbtou - Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB

Begründung zum Entwurf gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 24. Januar 2025

Aufstellung:

Stadt Fürstenwalde/Spree

Am Markt 4

15517 Fürstenwalde/Spree

Dezernat 2 - Stadtentwicklung

Amt 21 - Stadtplanung

Tel.: 03361/ 557-0

stadtplanung@fuerstenwalde-spree.de

Vorhabenträger:

MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG,

vertreten durch die NORMA-

Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG

Möbel-Hübner Straße 1, 16356 Ahrensfelde

Mitwirkung:

Planungsgruppe Stadt + Dorf

Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR

Lützowstraße 102-104, Aufgang E, 10785 Berlin

Tel.: 030 / 300 24 600; buero@pgruppe.de

Martina Faller, Landschaftsplanerin

Bergmannstraße 69, 10961 Berlin

Tel. 030 / 32595915, Mobil: 0172/1711148

landschaftsplanung@martina-faller.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Ziele	5
1.1 Planungsanlass und -erfordernis.....	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	6
1.3 Rechtsgrundlagen.....	6
1.4 Ausgangssituation.....	7
1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet	8
1.4.3 Umweltzustand	9
1.4.4 Umgebung des Plangebietes.....	14
1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen.....	14
1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund.....	15
1.4.7 Bodenbelastungen.....	15
1.4.8 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten, Baulasten.....	16
1.4.9 Planungsrechtliche Ausgangslage.....	16
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben.....	16
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung	16
1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fürstenwalde 2030	19
1.5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017	20
1.5.4 Fortschreibung des integrierten Klimaschutzkonzeptes Stadt Fürstenwalde/Spree 2016-2021	22
1.5.5 Lärmaktionsplan	23
1.5.6 Landschaftsplan	24
1.5.7 Flächennutzungsplan.....	25
1.5.8 Planungskonzept.....	26
2. Inhalte des Bebauungsplanes.....	29
2.1 Städtebauliche Festsetzungen	29
2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	29
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	34
2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	36
2.1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	36
2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	37
2.1.6 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB).....	38
2.1.7 Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan /Durchführungsvertrag	40
2.1.8 Aufschiebend bedingte Festsetzung.....	41
2.1.9 Aufhebung des bisherigen Planungsrechts	42
2.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 87 Abs. 1 Bbg BO)...	42
2.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	43
2.4 Hinweise	43
3. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	45
3.1 Vorhabenbezug-Durchführungsvertrag	45
3.2 Kosten und Finanzierung	45
3.3 Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung.....	46
3.4 Umweltauswirkungen	48
3.4.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	48
3.4.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	50
3.4.3 Artenschutz.....	50

3.5	Bodendenkmale	51
3.6	Bodenordnung	51
3.7	Verkehr, Ver- und Entsorgung	51
3.8	Immissionsschutz.....	52
3.9	Städtebauliche Flächenbilanz	53
4.	Verfahren.....	53
4.1	Verfahrenswahl, § 13a BauGB.....	53
4.2	Verfahrensübersicht.....	55
4.3	Aufstellungsbeschluss	55
4.4	Frühzeitige Beteiligung	55
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	55
4.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	56
5.	Anhang	57
5.1	Anlage: textliche Festsetzungen	57
5.2	Anlage: Biotoptypenplan Bestand	61
5.3	Anlage: Versiegelungsplan Bestand	62

1. Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat als ausgewiesenes Mittelzentrum unter anderem die Aufgabe, Funktionen der Einzelhandelsversorgung für die Stadt sowie teilweise auch im mittelfunktionalen Verflechtungsbereich wahrzunehmen. Zur Sicherung und Steuerung dieser Aufgabe hat die Stadt ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, das in der Fassung der 1. Fortschreibung vom November 2017 vorliegt und den Rahmen für eine stadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung bildet.

Anlass für die vorliegende Planung ist der Wunsch des Vorhabenträgers MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co.KG, vertreten durch die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, eine Umstrukturierung und Neuordnung der Einzelhandelsflächen an der Karl-Liebknecht-Straße / Triftstraße in Fürstenwalde Nord durchzuführen.

Auf dem Grundstück der Karl-Liebknecht-Straße 24 (Flurstück 428 der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree) besteht eine Filiale eines Norma-Lebensmitteldiscounters, die aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Bedingungen am Standort nicht weitergeführt werden soll. Stattdessen ist die Errichtung eines neuen Marktes auf dem benachbarten Grundstück Triftstraße 35a (Flurstück 397 der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree) vorgesehen. In diesem Zuge ist eine Vergrößerung des Nahversorgers von derzeit 699 m² (vgl. geltender VBP 37) auf nunmehr 1.200 m² Verkaufsfläche zzgl. Backshop mit Café bzw. Imbiss/Gastronomie geplant. Das Gebäude des bisherigen Nahversorgers auf dem Grundstück der Karl-Liebknecht-Straße 24 soll als Einzelhandel mit nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, als eine gewerbliche Sport- oder Gesundheitseinrichtung (z.B. Fitness) oder als eine sonstige, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung nachgenutzt werden.

Mit einem entsprechenden Vorhabenplan hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt Fürstenwalde gestellt. Dem wurde mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom 11. April 2022 (Folgesitzung zur Sitzung vom 7. April 2022) durch die Stadtverordnetenversammlung entsprochen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 30. Mai 2024 wurde der Beschluss aufgrund geänderter Inhalte der Planung neu gefasst.

Insgesamt ist die ca. 1,52 ha große Plangebietsfläche derzeit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Erreichung der Planungsziele dennoch zwingend erforderlich, da

- sich der für den Neubau vorgesehene Bereich der Vorhabenfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Einfachen Bebauungsplanes Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ befindet und dieser Einzelhandelbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Fürstenwalder Liste nicht zulässt,
- aufgrund der geplanten Großflächigkeit des Einzelhandelsstandortes im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO (>1.200 m² Verkaufsfläche zzgl. Altstandort) sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung einfügt und

- es unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes zwingend erforderlich ist, dass planungsrechtlich gesichert wird, dass der Altstandort in der Karl-Liebknecht-Straße 24 (Lage innerhalb des bestehenden VBP 37, Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel) nicht als Einzelhandelbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten weitergeführt werden kann.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Da es sich bei dem Plangebiet um eine vorgenutzte Fläche im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, die von allen Seiten durch bauliche Nutzungen umgeben ist, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (vgl. Verfahrenswahl, Punkt 4.1). Das bedeutet, dass u.a. auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden kann. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch zu erwartende Eingriffe als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Prüfungspflicht und Berücksichtigung von Umweltbelangen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch) bleibt von dieser Freistellung jedoch unberührt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Umsetzung des Vorhabens der Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes an der Triftstraße unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes.

Wichtige Ziele im Einzelnen sind:

- die planungsrechtliche Sicherung und stadtverträgliche Steuerung der vorgesehenen Nutzungen und der vorgesehenen verkehrlichen Anbindungen,
- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere bezüglich der Nutzung, Größe und Anordnung baulicher Anlagen,
- die Sicherstellung, Integration und Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen, insbesondere auch der Belange von Natur und Umwelt, des Lärmschutzes und der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Gesamtstadt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)
- BArtSchV – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl. Land Brandenburg II/25, S. 438)

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,52 ha liegt im Norden der Stadt Fürstenwalde/Spree im Stadtteil Fürstenwalde Nord beidseitig der Karl-Liebknecht-Straße und ist vollständig von Baugebieten umgeben.

Es umfasst folgende Flurstücke der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree:

- Flurstücke 397 und 428 (Vorhabengrundstücke, Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Flurstück 426 tlw. (bestehende private Verkehrsfläche zur Erschließung des Flurstücks 428) sowie
- Flurstücke 417 tlw., 419 tlw. und 225 tlw. (angrenzende öffentliche Straßenverkehrsflächen).

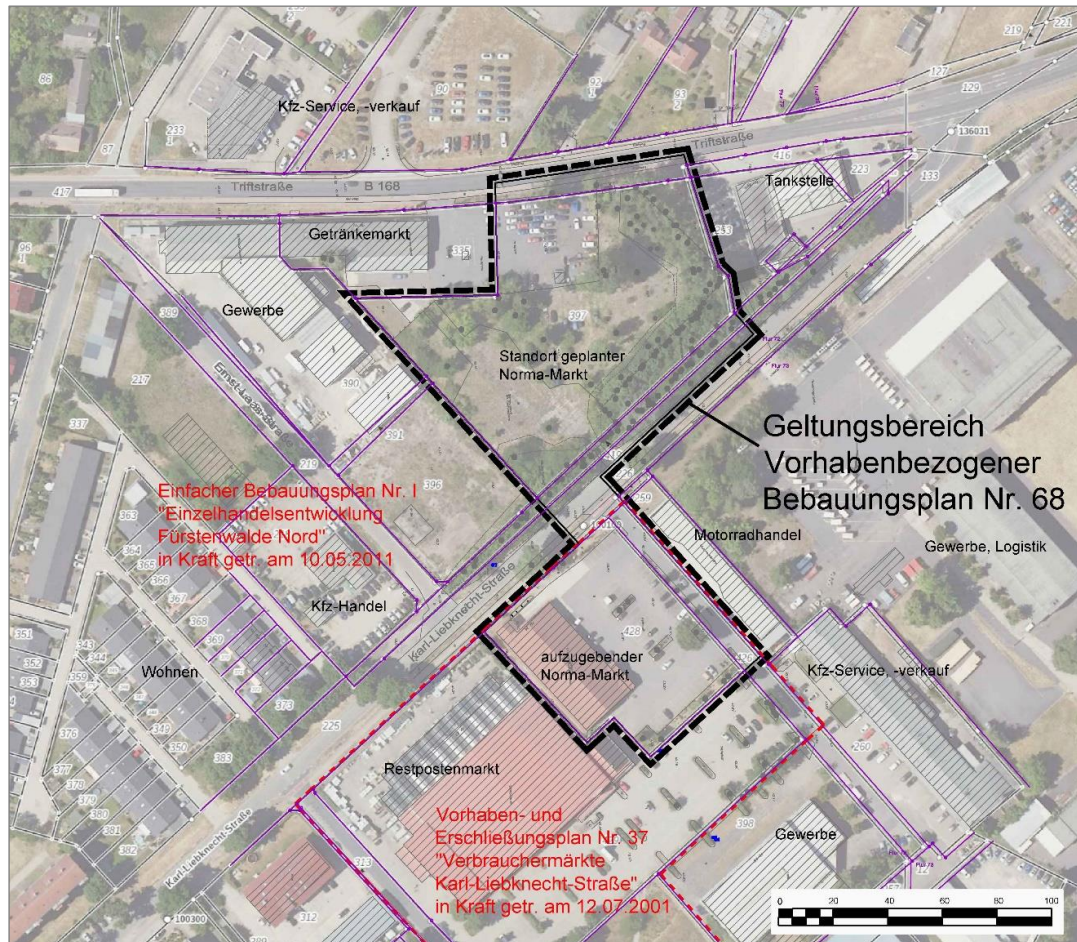


Abbildung 1: Übersicht, Lage und Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68, Kartengrundlage Luftbild und Kataster: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche:

Der **Bereich südlich der Karl-Liebnecht-Straße** ist Teil eines bestehenden Gewerbe- und Einzelhandels-Standortes. Der in das vorliegende Plangebiet einbezogene Teil des Standortes ist mit einem freistehenden Gebäude eines Discounters bebaut und weist zudem Zufahrten und insgesamt ca. 70 Pkw-Stellplätze auf. Erschlossen wird der Bereich durch eine bestehende private, vollversiegelte Verkehrsfläche. Die Stellplätze sind teilweise durch Grünflächen gegliedert. Im östlichen Bereich steht ein das Erscheinungsbild prägender Einzelbaum (Pappel, Stammumfang 2,7 m Kronendurchmesser von 16 m). Insgesamt ist die Fläche weitgehend versiegelt.



Abbildung 2: Südlicher Bereich: bestehender Standort Norma (2022)

Der **Bereich nördlich der Karl-Liebnecht-Straße** stellt überwiegend eine Brachfläche dar. An der Triftstraße dient die Fläche als Parkplatz und Lagerfläche und ist vollständig asphaltiert. Im zentralen Bereich ist sie durch Spontanvegetation überwuchert, an zahlreichen Stellen sind Betonplatten sichtbar, so dass auch hier eine teilweise Versiegelung besteht. Insbesondere entlang der Karl-Liebnecht-Straße (teilweise auf den Straßenflurstück) bestehen zahlreiche Bäume, die aufgrund ihrer Größe unter dem Schutz der Fürstenwalder Baumschutzsatzung stehen.



Abbildung 3: Gewerbebrache und Stellplätze (2022)

1.4.3 Umweltzustand

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Lärm

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind die Lärmemissionen aus den umgebenden Verkehrsflächen sowie den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen (hier: Einzelhandel).

Sowohl die Triftstraße als auch die Karl-Liebnecht-Straße ist durch Verkehrslärmbelastung gekennzeichnet, die in erster Linie aus dem MIV (motorisierten Individualverkehr) resultieren. Auch diese mögliche Vorbelastung ist in ihren Auswirkungen zu betrachten.

Die Triftstraße (B 168 im Bereich des Plangebietes) und die Karl-Liebnecht-Straße zählen nicht zu den „Hauptlärmquellen“, das heißt zu den „Hauptverkehrsstraßen“, deren Verkehrsbelastung über den Untersuchungsgrenzen von 8.000 Kfz/24 h liegt und für die somit eine Pflicht zur Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung besteht“

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb des Einzelhandels verursacht werden, sind keine Konflikte zu erwarten da sich das Sondergebiet innerhalb eines gewerblich geprägten Umfeldes befindet.

Erholung

Für private Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht geeignet, da es als Gewerbebrache bzw. Einzelhandel in Betrieb über keine Erholungsflächen verfügt.

Hinsichtlich der freiraumbezogenen Erholung besitzt das Plangebiet daher keine Bedeutung für die Allgemeinheit.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang der Stadt Fürstenwalde/Spree.

Auf historischen Luftbildern aus den Zeiträumen 1992-1995 sowie 2001-2005 sind die Straßenbäume an der Karl-Liebnecht-Straße abgrenzbar. Auf dem nördlichen Teilbereich und im südlichen Teilbereich sind die noch heute vorhandene Pappelreihe bzw. solitär stehende Pappel zu erkennen.

Die historischen Luftbilder zeigen, dass es sich um Siedlungsflächen handelt. Mit der Wiederaufnahme einer städtischen Nutzung im nördlichen Teilbereich ist somit kein zusätzlicher Verbrauch an Fläche verbunden, sondern es handelt sich um eine Reaktivierung eines ehemals intensiv genutzten Grundstücks innerhalb des Ortszusammenhangs.

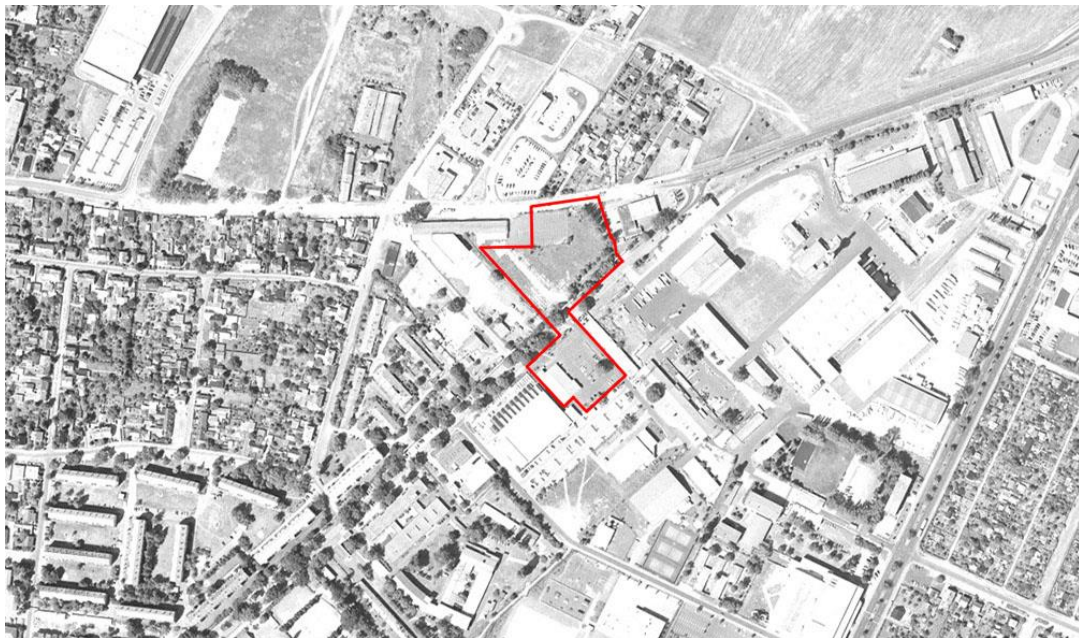


Abbildung 4: Historisches Luftbild 2001-2005 Quelle: Landesamt für Vermessungswesen Brandenburg

Schutzgut Tiere

Aufgrund der Biotopausstattung der Fläche (teilweise befahrene Brachfläche und versiegelte Verkehrsflächen) und des hohen Prädatorendruckes durch Hunde und Katzen ist nicht mit dem Vorkommen siedlungstypischer geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 „Lebensmittelmarkt Triftstraße“ bereits erstellt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Der Verlust unbebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird bei entsprechenden Ersatzhabitatangeboten voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Das nördliche Gelände war ehemals gewerblich genutzt. Bis zum Jahr 2009 waren noch großflächige Versiegelungen erhalten, die zwischenzeitlich weitgehend durch ruderale Gras- und Staudenfluren überwachsen wurden.

Hinzu kommt ein zwischenzeitlich entwickelter hoher Anteil an Gehölzaufwuchs, jedoch sind auch noch Bereiche vorhanden, die weitgehend offen geblieben sind. Hier sind trockene Grünlandbrachen mit einzelnen Trockenrasenarten und artenarme oder ruderale trockene Brachen zu finden. Vielfach kommt Gehölzaufwuchs auf, der zum Teil bereits wieder jüngere Vorwaldstadien erreicht. Im Gebiet befinden sich alte versiegelte und teilversiegelte Flächen der ehemaligen gewerblichen Nutzung.

Die Bereiche mit zunehmender Verbuschung weisen großflächig Vorwaldbestände aus Robinie auf. In manchen Bereichen sind in den Vorwäldern auch weitere Baumarten gemischt, wie Eschen-Ahorn, Zitter-Pappel, Spätblühende Traubenkirsche, Spitz-Ahorn, Eiche, Birke, Kiefer. Der Unterwuchs weist meist noch Arten der Ruderalfluren - zum Beispiel Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) - auf.

Es befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG) geschützte Biotope (zum Beispiel Trockenrasen) im Plangebiet. Die lückige Allee in der Karl-Liebknecht-Straße stellt eine geschützte Alle nach § 31 BbgNatSchAG dar, wobei im Geltungsbereich des BP Nr. 68 selber keine der angepflanzten und geschützten Allee(alt)bäume stocken.

Aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB stehen zahlreiche Bäume nördlich der Karl-Liebknecht-Straße unter Baumschutz (Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree).

Für die Umsetzung der Planungen sind 164 Baumfällungen zu erwarten, die Ersatzbaumpflanzungen nach Baumschutzsatzung in einem Umfang von 103 Bäumen der Qualität STU 12-14 erfordern könnten. Die Anzahl der Ersatzbäume kann durch das Anpflanzen höherwertiger Bäume mit einem StU von 14/16 oder 16/18 cm gemindert werden.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl im nördlichen Untersuchungsgebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Brachestadien für eine innerstädtische Fläche vergleichsweise hoch. Die biologische Vielfalt im weiteren Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung unterdurchschnittlich. Insgesamt ist die biologische Vielfalt unter anderem anthropogenen Ursprungs und vor diesem Hintergrund zu betrachten und zu interpretieren.

Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) im Untersuchungsgebiet wären die Wälder der grundwasserfernen Hochflächen und Erhebungen.

Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Die lückige Allee in der Karl-Liebknecht-Straße stellt eine geschützte Alle nach § 31 BbgNatSchAG dar.

Schutzgut Boden

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung, die im Zuge der Brandenburger Phase der Weichseleiszeit entstanden ist. Die an der Erdoberfläche oder oberflächennah anstehende fein- bis mittelkörnigen Tal-sande prägen die Bodenbildung.

Die Bodenübersichtskarte weist für den Geltungsbereich überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden aus. Im Landschaftsplan wird als Bodentyp Podsol angegeben.

Durch die Vornutzung ist das Plangebiet eine Siedlungsfläche die keinen natürlichen Bodenaufbau aufweist. Vielmehr ist das Gebiet anthropogen überformt.

Hier wie auch im Bereich der bereits versiegelten Flächen auf der südlichen Teilfläche besteht eine vergleichsweise geringe Schutzwürdigkeit. Bei Planungsentscheidungen gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Zur Situation der Altlasten siehe Kapitel 1.4.7. Bodenbelastungen.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist insbesondere der Wasserhaushalt untersuchungsrelevant: das Rückhaltevermögen von Niederschlägen, der Oberbodenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate. Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Der oberste Grundwasserleiter ist weitgehend unbedeckt. Der Flurabstand des Grundwassers wird im Landschaftsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree mit 2 m bis 5 m unter Gelände angegeben.

Im gesamten Plangebiet besteht daher eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Negative Umweltauswirkungen können jedoch voraussichtlich für den Wasserhaushalt ausgeschlossen werden, solange die Altlasten saniert werden und das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken gesammelt und nach Vorreinigung versickert werden kann.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich des gemäßigten Übergangsklimas zwischen der maritimen und der kontinentalen Klimazone. Im Bereich des Plangebiets betragen nach Messwerten der regionalen Messstationen:

1. die mittleren Monatstemperaturen 18 bis 18,5 °C im Juni und -1 bis 1 °C im Januar,
2. die Jahresdurchschnittstemperatur 8-9 °C,
3. das mittlere Jahresmaximum 33,1°C,
4. das mittlere Jahresminimum -15,1°C.

Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr betragen um 550 mm, das statistische Maximum liegt mit 63 mm im Monat Juni. Die vorherrschende Windrichtung liegt bei West bis Südwest mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von ca. 3,8 m/s.

Untersuchungsgegenstand sind die lokalklimatische Situation. Die Veränderung im Plangebiet gegenüber dem Freilandklima ist bereits heute erheblich. Aufgrund der Vegetationsstruktur zählt das mit dichtem Baumbestand bestandene nördliche Brache zu den Frischluftentstehungsflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Für baulich genutzte Flächen sollten folgende Anforderungen gestellt werden:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt, Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Weitere Schutzgut relevante Ziele sind:

- Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Sicherung eines vergleichbar hohen Biovolumens im Plangebiet (zum Beispiel Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern auf nicht überbauten Flächen, Fassaden- und Dachbegrünung),
- Minderung der negativen Auswirkungen (Versiegelung), durch Festlegung von Teilversiegelung für die Erschließung,
- Minderung der negativen Auswirkungen auf den lokalen Luftaustausch durch die geschickte Anordnung von Gebäuden.

Das Plangebiet weist derzeit die Funktionen als Frischluftentstehungsgebiet im mikroklimatischen Kontext zu angrenzenden Gebieten auf. Funktionen als Luftleitbahn oder als Kaltluftproduzent bestehen nicht.

Erhebliche Schadstoffemissionen, Lärmemissionen und Erschütterungen gehen vom Plangebiet selber nicht aus. Sie können aber von den angrenzenden Nutzungen in das Plangebiet hinein wirksam werden (vgl. 2.3.1 Schutzgut Mensch).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

„Landschaftsbild“ bezeichnet die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Es wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung einerseits auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Maßgebliche Kriterien sind Erlebbarkeit beziehungsweise Erlebnisvielfalt, Naturnähe, Eigenart, Seltenheit, typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente sowie störende Elemente.

Die bereits bebaute südliche Teilfläche an der Karl-Liebknecht-Straße weist überwiegend versiegelte Flächen mit Funktionsbauten auf und weist für das Orts- und Landschaftsbild nur eine untergeordnete Bedeutung auf. Allerdings sind einzelne für das Orts- und Landschaftsbild relevanten Vegetationsstrukturen (Baumreihe in der Karl-Liebknecht-Straße südwestlich des Plangebietes, solitär stehende markante Pappel auf dem Parkplatz) planerisch zu berücksichtigen.

Durch die Nutzungsauffassung der Fläche ist für den Betrachter im nördlichen Teilbereich eine Art „Wildnis“ entstanden, die hinsichtlich der empfundenen Naturnähe dennoch eine geringe Wertigkeit für das Landschaftsbild aufweist, da entsprechende innerstädtische Brachen in Fürstenwalde noch häufig anzutreffen sind, das Grundstück in Teilen verwahrlost wirkt und die Eigenart und Seltenheit daher relativ gering ist. Typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente, die unmittelbar erlebbar sind (zum Beispiel Alleen, Sölle etc.)

fehlen. Die zusammenhängende Gehölzfläche nördlich der Karl-Liebknecht-Straße wird hingegen als prägendes kulissenartiges Landschaftselement wahrgenommen.

Die Empfindlichkeit des Ortsbildes besteht im Verlust sowie einer künftigen Reduzierung von Landschaftsbild prägenden grünen Strukturen infolge von flächigen und Einzelgehölzverlusten.

Hinsichtlich der freiraumbezogenen Erholung besitzt das Plangebiet derzeit keine Bedeutung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Landschaftsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree sind keine Bodendenkmale oder Geotope verzeichnet. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.4.4 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt allseitig an bestehende Baugebiete an, die durch gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen geprägt sind. Südlich der Karl-Liebknecht-Straße bestehen zahlreiche Einzelhandelsnutzungen mit einem Restpostenmarkt, einem Gartenfachmarkt, einem Motorradhandel und weiteren nicht zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Im Umfeld befinden sich zudem mehrere Kfz-Werkstätten (+ Kfz-Handel) und weitere Handwerksbetriebe. Östlich angrenzend bestehen zudem (auf den Flächen eines ehemaligen Farbenherstellers) weitere Gewerbe- und Logistikutnutzungen.

Südöstlich in etwa 200 m Entfernung befinden sich das Schwapp Freizeitbad sowie weitere, teilweise gewerblich betriebene Sporteinrichtungen (Sportplätze, Skaterbahn, Bowling, Tennis, etc.). Südwestlich und westlich des Plangebietes besteht in etwa 60-100 m Entfernung zum Plangebiet der Übergang zu gemischten Nutzungen und Wohngebieten. Hier bestehen neben Wohnhäusern u.a. auch ein Gesundheitszentrum.

Im weiteren Umfeld befinden sich in jeweils etwa 900-1.000 m Straßenentfernung westlich des Plangebietes ein Netto-Discountmarkt und östlich ein Kaufland-Verbrauchermarkt.

1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Verkehrlich ist das Plangebiet über Triftstraße (Bundesstraße 168) gut an das übergeordnete Straßennetz mit Anschluss an die Autobahn BAB12, Anschlussstelle 5 Fürstenwalde-Ost angebunden. Entlang der Triftstraße bestehen beidseitig Fuß- bzw. Radwege. Stadträumlich ist das Plangebiet Bestandteil des städtischen Straßennetzes mit Anbindungen an den Bahnhof und das Stadtzentrum.

Das Plangebiet ist über die Karl-Liebknecht-Straße und über die Triftstraße mit den Medien Strom (e.dis AG), Gas (EWE AG) und Trink- und Abwasser (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland) erschlossen. Eine Fernwärmeleitung verläuft westlich außerhalb des Plangebietes. Nähere Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf.

1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund

Die Fläche des Plangebietes ist weitgehend eben und höhengleich. Die Höhen liegen zwischen 43,3 m über NHN (im DHHN 2016) und 43,7 m über NHN.

Im Rahmen der Vorhabenentwicklung wurde ein Baugrundgutachten erstellt. (Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Neubau NORMA Markt in Fürstenwalde“ (Triftstraße 35 a)“ vom 2.2.2023, Baugrundbüro Wenzel, Frankfurt (Oder)).

Bezüglich der Bodenzusammensetzung wurde unterhalb einer zwischen 5 cm und 35 cm starken, schwach humosen Oberbodenschicht (Mu) bzw. unterhalb einer nur teilweise vorhandenen 10 cm bis 12 cm starken Asphalttschicht über einer 16 cm bis 32 cm starken ungebundenen Tragschicht (Schotter) bis in Tiefen zwischen 1.00 m und 2.25 m nichtbindige, bauschutthaltige, überwiegend schluffige, locker bis mitteldicht gelagerte Sande festgestellt. Unterhalb dieser befinden sich überwiegend nichtbindige, teilweise schwach schluffige, enggestufte, mitteldicht gelagerte Sande. Die locker gelagerten, nicht bindigen Böden werden als „mäßig tragfähig“ eingeordnet. Für die Gründung auf Streifen- und/oder Einzelfundamenten bzw. über eine bewehrte Gründungsplatte wird ein entsprechender Bodenabtrag der oberen Schichten (90 cm) und eine Verdichtung des Baugrundes empfohlen.

Der Grundwasserstand wurde zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung in Tiefen von 4,40 bis 4,70 m unterhalb der Geländeoberfläche, d.h. bei etwa 38,9 bis 39,2 m über NHN angetroffen. Es wird darauf verwiesen, dass der höchste Grundwasserstand (HGW) etwa 0,40 m über diesen Werten liegen kann.

1.4.7 Bodenbelastungen

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Neubau NORMA Markt in Fürstenwalde“ (Triftstraße 35 a)“ vom 2.2.2023, Baugrundbüro Wenzel, Frankfurt (Oder)) wurden aus dem Tiefenbereich 0.30 m bis 1.00 m gestörte Bodenproben entnommen und zu zwei Mischproben (MP) zusammengestellt. Diese wurden in einem akkreditierten Labor auf kontaminierende Inhaltstoffe nach der Anfang 2023 maßgeblichen LAGA M20 (unspezifischer Verdacht) untersucht. Die Laboranalysen weisen teilweise Werte der Einbauklasse 2 (Z 2, südlicher Bereich, Standort des geplanten Lebensmittelmarktes) und teilweise Werte der Qualität >Z2 (gefährlicher Abfall, nördlicher Bereich, bestehender Parkplatz) aus.

Der Einsatz von Böden der Einbauklasse 2 (Z2 Qualität) ist eingeschränkt möglich, dabei müssen u.a. definierte technische Sicherungsmaßnahmen eine Durchsickerung des Materials mit Wasser verhindern (Einbau in nicht oder nur gering wasserdurchlässiger Bauweise bzw. unter einer wasserundurchlässigen Deckschicht). Böden, bei denen die Grenzwerte der Z2 Qualität überschritten werden, sind einer Sonderdeponie anzudienen. Es wird im Gutachten zudem empfohlen, die während der Bauphase ausgebauten Böden auf Haufwerken zwischenzulagern und diese nochmals zu beproben und zu analysieren. Seit dem 1.8.2023 gilt die „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV)“, die teilweise abweichende Regelungen enthält. Beim Umgang mit belasteten Böden ist diese bei der Vorhabendurchführung zu beachten.

Eine Untersuchung nach Bodenschutzverordnung bezüglich der dort genannten Wirkungspfade ist nicht erfolgt. Ein Boden-Mensch oder Pflanzen-Mensch-

Wirkungspfad ist bei einem Einzelhandelsmarkt sowie sonstiger Gewerbenutzungen nicht zu erwarten.

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist im weiteren Verfahren bzw. der Herstellung der Versickerungsanlagen relevant, da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden soll. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen (Mulden/Rigolen) ist ggf. ein punktueller Bodenaustausch erforderlich. Auf den Grundstücken östlich des Altstandortes des Norma-Marktes befand sich ein größerer Lacke- und Farben-Hersteller. Hier ist mit Bodeneinträgen zu rechnen. Aus diesem Grund werden angrenzende Bereiche über Grundwassermessstellen beobachtet. Im vorliegenden Plangebiet befinden sich derzeit keine Grundwassermessstellen.

1.4.8 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten, Baulasten

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Dies ist auch eine Bedingung für die Vollziehbarkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Fürstenwalde/Spree. Die Straßenverkehrsfläche der Triftstraße befindet sich in der Straßenbaulast des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg. Die ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogene private Verkehrsfläche befindet sich in privatem Eigentum. Die Nutzung der privaten Verkehrsfläche als Zufahrt für das südliche Grundstück des Vorhabenträgers (bisheriger NORMA-Markt) ist grundbuchlich gesichert.

Relevante Baulasten und weitere Grunddienstbarkeiten sind derzeit nicht bekannt.

1.4.9 Planungsrechtliche Ausgangslage

Planungsrechtlich ist die 1,52 ha große Fläche derzeit auf der Grundlage des Einfachen Bebauungsplanes Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ sowie auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen (Innenbereich). Die Fläche ist vollständig erschlossen und von gewerblich geprägten Baugrundstücken umgeben.

Aufgrund der Unvereinbarkeit mit den Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes Nr. I, des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 37 sowie aufgrund der Tatsache, dass sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nördlich der Karl-Liebknecht-Straße nicht in die nähere Umgebung einfügt und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (vgl. § 34 Abs. 3 BauGB) ggf. dann zu befürchten wären, wenn nicht zeitgleich der Alt-Standort des Lebensmittelmarktes verbindlich dieser Nahversorgungsnutzung entzogen würde, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente bestimmt: dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und den gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 1. Juli 2019 wirksam.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm** sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze von Bedeutung:

Nach § 5 (1) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Nach § 5 (2) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot.

Nach § 5 (4) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Der **Landesentwicklungsplan** LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung erlassen. Folgende, für den vorliegenden Plan besonders relevante verbindliche Ziele und zu berücksichtigende Grundsätze sind in ihm konkretisiert:

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Fürstenwalde/Spree als Mittelzentrum ausgewiesen. Dort sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung - unter anderem auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen - konzentriert werden (Ziel 3.6).

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. (Grundsatz 5.1). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Grundsatz 5.2).

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll unter anderem eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden (Grundsatz 8.1).

Neben diesen generellen Vorgaben bestehen im LEP HR spezifische Ziele und Grundsätze für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO ist nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot)

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Funktionsfähigkeit beste-

hender oder geplanter Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung benachbarter Orte nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (Anmerkung: hier relevant - Fürstenwalder Liste) sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Anmerkung: hier relevant - Fürstenwalder Liste) sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Die Einhaltung der vorgenannten einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze der Landesplanung wurden durch ein Fachgutachten überprüft. Das Büro BBE Handelsberatung GmbH hat mit Datum 19. Dezember 2022 eine Verträglichkeitsanalyse („Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Triftstraße 35 a in Fürstenwalde/Spree“) gemäß § 11 Abs.3 BauNVO“ vorgelegt und die Verträglichkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree fachlich belegt (vgl. Punkt 3.3).

Träger der Regionalplanung die Stadt Fürstenwalde/Spree betreffend ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-Spree ist am 27.10.2021 in Kraft getreten. Der vorgesehene „Integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030“ befindet sich in Aufstellung, ebenso wie der sachliche Teilregionalplan "Erneuerbare Energien". Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele und Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren oder abweichenden regionalplanerisch anpassungspflichtigen Vorgaben. Die vorgenannten Belange der Raumordnung und Landesplanung werden im vorliegenden Bebauungsplan vollständig berücksichtigt. Insgesamt ist die beabsichtigte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Raum- und Landesplanung vereinbar.

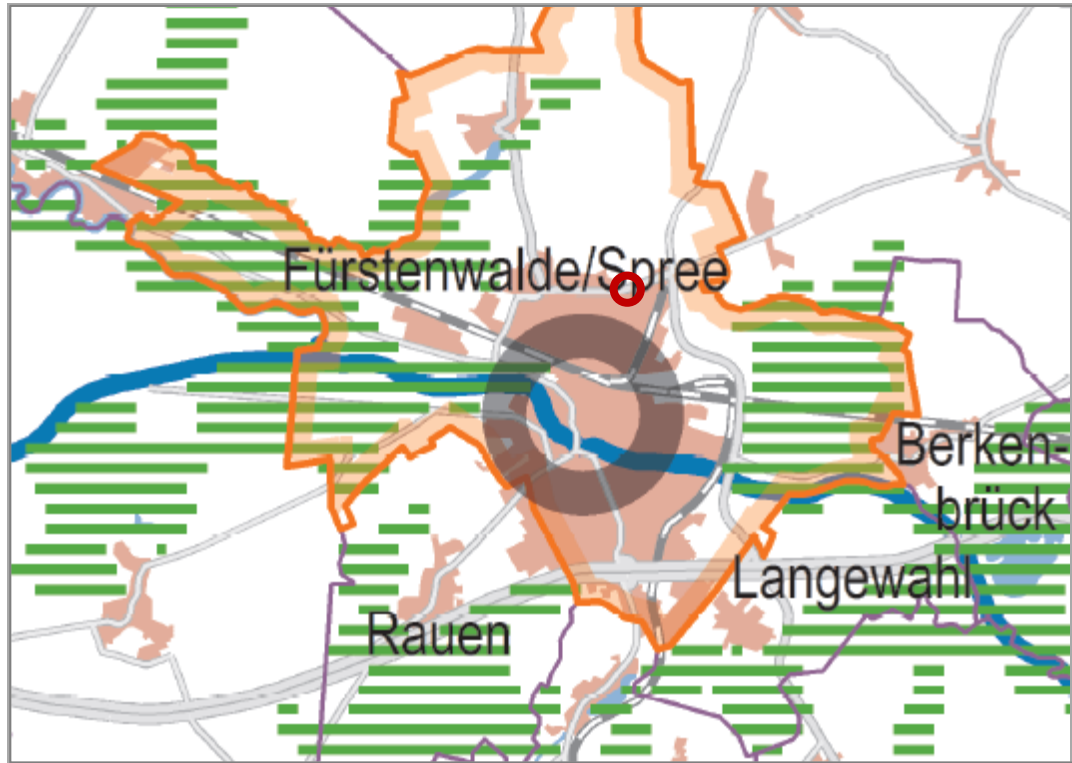


Abbildung 5: Auszug (LEP HR 2019), Standort roter Kreis: eigene Darstellung

1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fürstenwalde 2030

Nach dem aktuellen INSEK („Fürstenwalde 2030!“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Fürstenwalde/Spree, Umfassende Überarbeitung 2017) und dem integrierten Leitbild soll die Stadt unter anderem als „Wirtschafts- und Industriestandort mit Tradition und Zukunft“ gestärkt werden (vgl. S. 113 ff).

Im INSEK werden 15 Gewerbegebiete charakterisiert, der Standort des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Gebietes mit der laufenden Nr. 2 „Gewerbegebiet Juri-Gagarin-Straße West (7 ha)“.

Neben den großen, übergeordneten Themen für die Zukunftsfähigkeit der Fürstenwalder Gewerbebestände (Digitalisierung, Fachkräftesicherung, Bündelung von Kräften und Schaffung von Ressourcen, Vernetzung, etc.) wird auch die Einzelhandelsfunktion als bedeutende Aufgabe des Mittelzentrums benannt. Die schon bestehende Einzelhandelszentralität (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz und vor Ort vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) spiegelt die schon bestehende Bedeutung wieder. In der Branchenstruktur nach Beschäftigung dominiert in Fürstenwalde der tertiäre Sektor. Die sonstigen Dienstleistungen (öffentliche und private Dienstleistungen inklusive Verwaltung) und der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe haben in Fürstenwalde die größten Beschäftigungszahlen.

Von den benannten großen Handlungsfeldern im Bereich Einzelhandel wie „Bahnhofsumfeld“, „Händlernetzwerk“, „Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen“, „Verstetigung Innenstadtmanagement und Ergänzung um Leerstands- und Flächenmanagement für innerstädtische Einzelhandelsflächen“ ist das Vorhaben

nur indirekt betroffen, als dass bei neuen Ansiedlungen auf das Zentren- und Einzelhandelskonzept und die Beachtung der dort benannten Ansiedlungsbedingungen verwiesen wird. Das INSEK stellt klar, dass die „Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen (Einzelfallentscheidungen) unter besonderer Berücksichtigung des Erhalts innerstädtischer Versorgungsstandorte auf die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel inkl. Nahversorgung sowie die Anforderungen einer wachsenden Stadt reagieren“ muss.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht im Grundsatz den Zielsetzungen des INSEK.

1.5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat im Jahr 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten lassen, dass mit Stand der 1. Fortschreibung vom 21. November 2017 vorliegt (Bearbeitung: Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH). Es hat zum Ziel, die gesamtstädtische Zentrenstruktur zu stärken und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es soll eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums und der nachgeordneten Zentren in Fürstenwalde-Süd und Fürstenwalde-Nord gewährleistet werden. Vorhaben, die schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungszentren haben können, sollen vermieden werden. Zudem soll eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gesichert und ausgebaut sowie die Bereitstellung von Flächen für den nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel verträglich gesteuert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem definierten Versorgungszentrum und weist für die Einzelhandelsversorgung der Stadt keine hervorzuhebende Bedeutung auf. Das Hauptzentrum „Fürstenwalde“ befindet sich in etwa 2,5 km Straßenentfernung südlich des Plangebiets. Das Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord liegt in etwa 1,3 km südwestlich des Plangebietes. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, dies gilt auch für das vorliegende Plangebiet, ist ein restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen geboten.

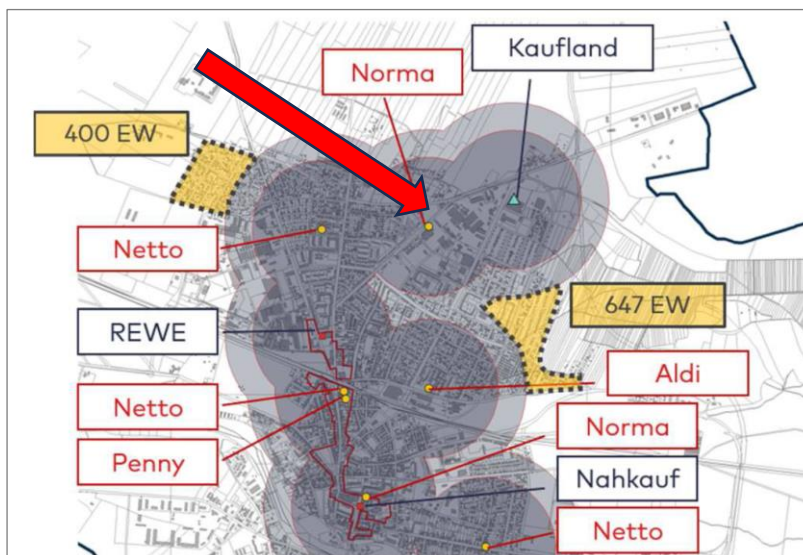


Abbildung 6: Auszug 1. Fortschreibung EHK 2017, Seite 41 – Bestand Nahversorgungssituation, grau: 500m/700m-Radien, roter Pfeil-Eigene Darstellung der Lage des zu entwickelnden Standortes

Für die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete bestehen Überschneidungen mit einem Lebensmittel-Discounter westlich und einer Kaufland-Filiale östlich des Plangebietes, beide in etwa 900 – 1.000m Straßenentfernung zum Standort. Der vorhandene Norma-Markt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist als Einzelstandort der Nahversorgung aufgeführt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind in integrierter Lage ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (im Sinne einer Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Marktes) sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen. Hierfür gelten im EHK folgende Leitsätze (Auszüge):

„Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel soll als Randsortiment begrenzt zulässig sein.

- (...)
- *Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche: Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sollen sich an Innenstadtstruktur orientieren, max. jedoch 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m² betragen.*

Leitsatz III: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.

(...)

- *An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot),*
- *In sonstigen integrierten Lagen entsprechend des Prüfschemas zur Nahversorgung*

(...) In den Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann ein Nahversorgungsangebot nachrangig empfohlen werden. Dabei soll die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Leitsatz IV: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist primär an den Sonderstandorten Ehrenfried-Jopp-Straße und Kaufland Süd sowie im Innenstadtzentrum anzusiedeln. (...)

- *Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.*

(...)“

Als Empfehlungen für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben für die gebietsbezogene Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen werden folgende Grundvoraussetzungen benannt:

- *„Das Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung (90 % nahversorgungsrelevantes Sortiment, angemessene Verkaufsflächendimensionierung)*
- *Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert und von Wohnsiedlungsbereichen aus fußläufig erreichbar*
- *Keine mehr als unwesentliche Überschneidung des 500 m Radius mit dem 500 m Pufferraum des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches (Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn sich weniger als 10 % der Einwohner in den Einzugsbereichen überschneiden.)*
- *Standort weist möglichst eine ÖPNV-Anbindung auf*
- *Eine Auswirkungsanalyse zur städtebaulichen Verträglichkeit weist gutachterlich nach, dass vom Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Dabei sind kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben zu berücksichtigen.“*

Die Einhaltung der vorgenannten einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze wurden durch ein Fachgutachten überprüft. Das Büro BBE Handelsberatung GmbH hat mit Datum 19. Dezember 2022 eine Verträglichkeitsanalyse („Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Triftstraße 35 a in Fürstenwalde/Spree“) gemäß § 11 Abs.3 BauNVO“ vorgelegt und die Verträglichkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree bestätigt (vgl. Punkt 3.3).

1.5.4 Fortschreibung des integrierten Klimaschutzkonzeptes Stadt Fürstenwalde/Spree 2016-2021

Die Stadt Fürstenwalde/ Spree hat das integrierte Klimaschutzkonzept überarbeiten lassen, das nun mit Stand vom 19.05.2017 vorliegt. Kommunale Klimaschutzkonzepte geben Aufschluss über die spezifischen Potenziale und Handlungsmöglichkeiten.

Als klimabegünstigende Vorschläge für die Bauleitplanung in Fürstenwalde werden benannt:

▪ E1 Energie- und klimabewusste Bauleitplanung

Ziel: langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten

Maßnahmen:

- grundsätzliche Planung von Straßen mit Bäumen (mindestens einseitig)
- Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
- Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung
- Einsatz erneuerbarer Energien wie z. B. Solaranlagen
- Gründächer bei Flachdächern insbesondere bei Gewerbegebieten

- E2 Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung

Ziel: Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels

Maßnahmen:

- Sicherung von Wald- und Grünflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Kohlenstoffsenken und zur Begrenzung des Landschaftsverbrauches
- Erhebung, Erhalt beziehungsweise Schaffung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten
- Beschattung von Straßen und Plätzen mit hitzeresistenten Bäumen (bei Neupflanzungen)
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendenziell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)

- V6 Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Ziel: Reduktion des Energieverbrauchs

Maßnahmen:

- in B-Plänen: Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung und zur Dachbegrünung bei Flachdächern erfolgen

- M2 Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs

Ziel: Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) und der CO₂-Emissionen im Verkehrsbereich

Maßnahmen:

- Ausbau und Lückenschluss des Radwegenetzes sowie regelmäßige Instandsetzung
- Erhöhung der Sicherheit insbesondere für Kinder und ältere Menschen durch Schutzstreifen,
- ausreichende Breite der Radwege und Abstände zum Autoverkehr

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen die Anregungen des Klimaschutzkonzeptes insbesondere dadurch berücksichtigt werden, dass ein integrierter, teilweise bereits versiegelter Standort im planungsrechtlichen Innenbereich nachgenutzt wird und somit eine Neuinanspruchnahme von Naturraum außerhalb der Siedlungskulisse verhindert werden kann. Im Plangebiet selber ist im Sinne der Klimaschutzkonzeptes vorgesehen, das unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Der Erhalt und das Anlegen von Gehölzstrukturen in den Randbereichen und zur Gliederung der Stellplatzflächen soll dazu beitragen, negative klimatische Auswirkungen zu verhindern beziehungsweise zu vermindern. Zudem ist die Errichtung von Solaranlagen/ Fotovoltaikanlagen als Aufdachanlagen vorgesehen.

1.5.5 Lärmaktionsplan

Die Lärmaktionsplanung dient im Wesentlichen der Gesundheitsvorsorge mit dem Ziel, die Betroffenheit in der Bevölkerung durch schädlichen Lärm aus dem Verkehrsbereich zu vermeiden oder zumindest zu mindern. Sie liegt in Fürstenwalde/Spree in der dritten Stufe vom Januar 2019 vor. Die Lärmbelastung bzw. Lärmbetroffenheit von Einwohnern wird ausgedrückt durch die Anzahl der

Einwohner, bei denen der Immissionspegel an der Wohnungsfassade in ein bestimmtes Pegelintervall fallen.

Die Ausgangsbasis für die Lärmaktionsplanung bildete die Lärmkartierung durch das Landesamt für Umwelt (LfU) aus dem Jahr 2017. Im Zuge dieses Verfahrens wurden die Immissionspegel aus den wesentlichen Lärmquellen (insbesondere Verkehrslärm von Hauptverkehrsstraßen) bei gleichzeitiger Abschätzung der Anzahl von Betroffenen ermittelt.

Die Triftstraße (B 168 im Bereich des Plangebietes) und die Karl-Liebknecht-Straße zählen nicht zu den „Hauptlärmquellen“, das heißt zu den „Hauptverkehrsstraßen, deren Verkehrsbelastung über den Untersuchungsgrenzen von 8.000 Kfz/24 h liegt und für die somit eine Pflicht zur Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung besteht“. Bei der B 168 wurde aufgrund der fehlenden Betroffenheit (Ergebnisse der Lärmaktionsplanung Stufe 2) auf weitere Untersuchungen verzichtet. Sie wurden auch nicht als sonstige Straße bei der Berechnung der Lärmbetroffenheit berücksichtigt.

1.5.6 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet im naturschutzfachlichen Entwicklungskonzept (Karte-Nr. 9) bestandsorientiert als Siedlungsgebiet (gewerblich), der nördliche Bereich als „Offenland mit Erhalt anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren“ dargestellt. In der Karl Liebkecht-Straße ist eine unter Schutz stehende Allee als Entwicklungsziel dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 68 stocken jedoch keine geschützten Alleebäume.

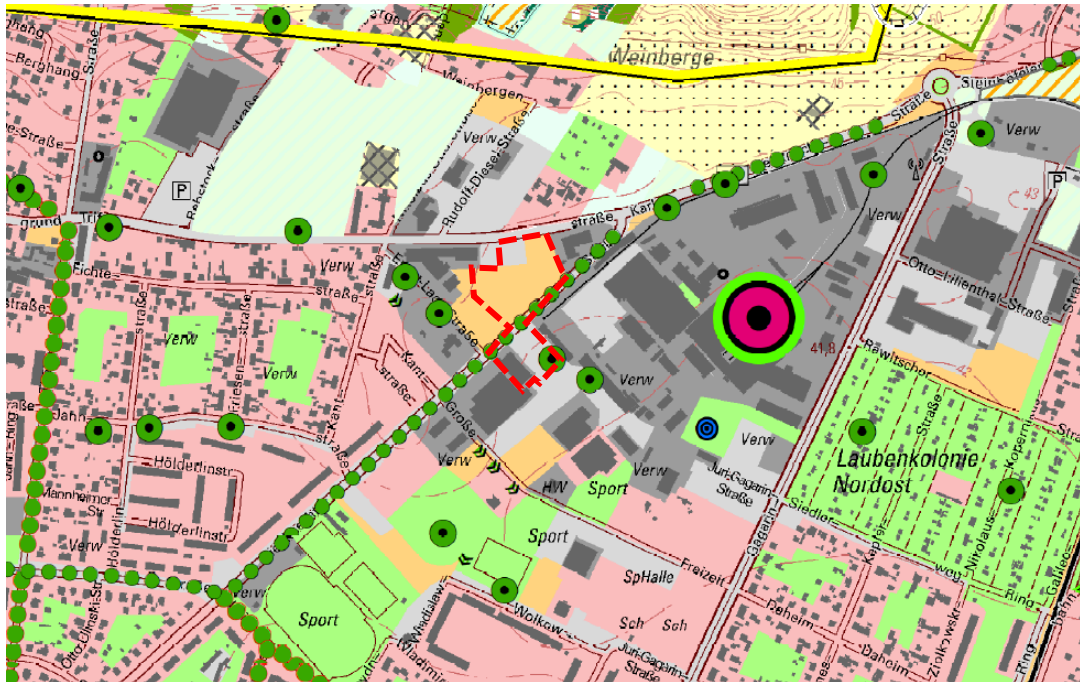


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem naturschutzfachlichen Entwicklungskonzept (Karte 09) des Landschaftsplans 2020), Plangebietsgrenze: rot gestrichelt, eigene Darstellung

1.5.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Jahr 1998 wirksam geworden und wurde seitdem in Teilbereichen mehrfach geändert.

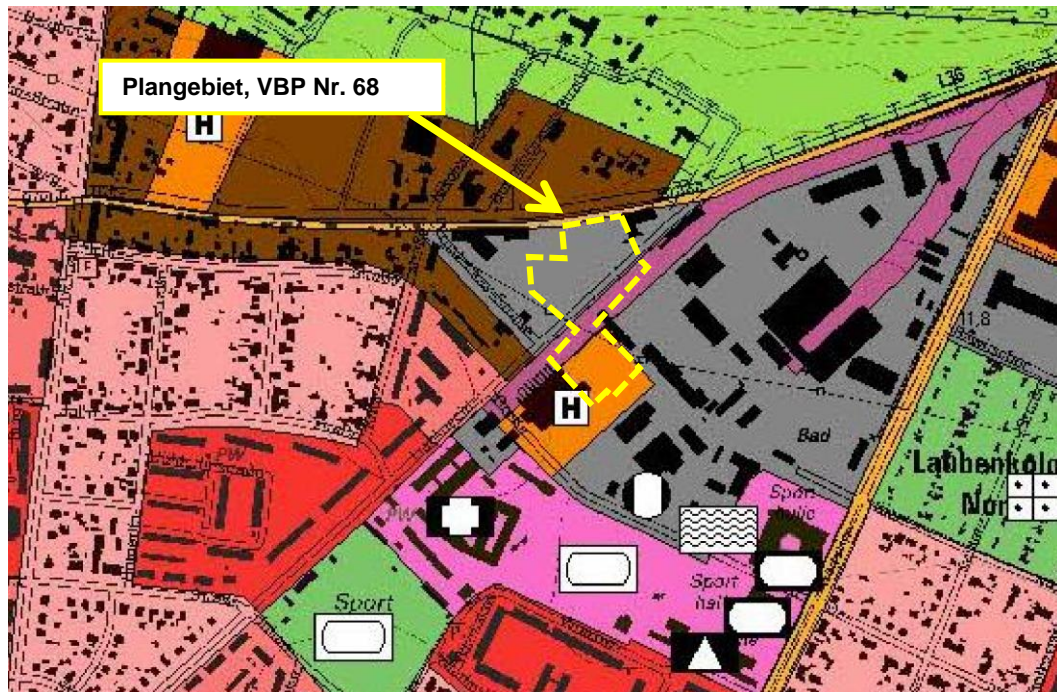


Abbildung 8: Auszug Flächennutzungsplan 1998 mit Änderungen und Berichtigungen, eigene Darstellung: Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree sind in diesem Bereich der bestehende Normamarkt (Flurstück 428 der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree) als Teil der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentren und großflächige Handelbetriebe dargestellt.

Der nördliche Bereich bis zur Triftstraße (Flurstück 397 der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree), auf dem der neue Lebensmittelmarkt errichtet werden soll, ist hingegen als gewerbliche Baufläche dargestellt. In den Darstellungen des FNP sind zudem noch die nicht mehr verfolgten ehemaligen Gleisanlagen entlang der Karl-Liebknecht-Straße als Bahnflächen dargestellt.

Die Darstellungsgenauigkeit des FNP entspricht einem Hektar (Erläuterungsbericht FNP, Punkt 1.5 Darstellungssystematik), das heißt das Flächen unterhalb dieses Größenwertes in der Regel nicht dargestellt wurden und Flächenabgrenzungen eine entsprechende Genauigkeit aufweisen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Bauflächendarstellungen nunmehr vertauscht werden. Die Sonderbaufläche für Handel soll auf der nördlichen Fläche liegen und die südliche Fläche soll als gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Insgesamt liegt die Größe der abweichenden Darstellung im Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche) damit bei ca. 1,2 Hektar.

Der vorliegende Bebauungsplan kann demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.5.8 Planungskonzept

Das Vorhaben erstreckt sich über zwei Grundstücke: Zum einen das Grundstück des bestehenden und umzunutzenden Norma-Standortes südlich der Karl-Liebknecht-Straße (Karl-Liebknecht-Straße 24, Flurstück 428) und zum anderen das Grundstück zwischen der Triftstraße und der Karl-Liebknecht-Straße (Triftstraße 35a, Flurstück 397), auf dem der Ersatzbau für den Norma-Markt entstehen wird.

Mit dem **Neubauvorhaben auf dem Flurstück 397** ist vorgesehen, einen Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 1.900 m² zzgl. Anlieferrampe und Überdachung des Eingangsbereiches zu errichten. Das Gebäude soll eine Gesamthöhe von etwa 10,0 m aufweisen. Die Verkaufsfläche des Discount-Lebensmittelmarktes ist mit 1.200 m² vorgesehen, wovon maximal 10 % jeweils für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogeriewaren/Tierbedarf sowie für sonstige Sortimente (vorwiegend Aktionswaren) vorgesehen sind.

Allgemein dient die Flächenvergrößerung gegenüber dem Alt-Standort vor allem der Sortimentsabrundung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote, nicht hingegen der Sortimentserweiterung im Bereich anderer Angebote. So nehmen Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren), Tiefkühlartikel und die Warenpräsentation eine wesentlich größere Bedeutung mit entsprechenden Flächenbedarfen ein.

Das Gebäude beinhaltet neben den Verkaufsflächen zusätzlich Bereiche der Anlieferung und Lagerung, Backvorbereitung/Pfand sowie Personalräume. Zusätzlich ist ein Backshop mit bis zu 20 m² Verkaufsfläche sowie einem vorgelagerten Café vorgesehen, dass alternativ auch als kleiner Imbiss/Gastronomie genutzt werden kann. Es ist jeweils eine Zufahrt von der Triftstraße sowie von der Karl-Liebknecht-Straße vorgesehen. Insgesamt sind 82 bis 86 Pkw-Stellplätze errichtet, darunter auch Stellplätze für Gehbehinderte, als Eltern/Kind-Stellplätze sowie Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos. Die Stellplätze werden durch schattenspendende Bäume gegliedert. Zudem sind 14 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt über eine abgesenkte Zufahrt auf der südlichen Gebäudeseite parallel zur Karl-Liebknecht-Straße. Die Gesamtversiegelung des Grundstückes wird bei unter 75% liegen.

Das Vorhaben sieht die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor. Hierfür sind entsprechende Mulden in den Randbereichen vorgesehen. Entlang der südwestlichen und der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind auf etwa 2.200 m² Fläche Pflanzflächen vorgesehen, die unter Beachtung der Leitungstrassen und Grenzabstände auch Ersatzbaumpflanzungen aufnehmen sollen.

Auf dem **Bestandsstandort des bisherigen Norma-Marktes auf dem Flurstück 428** ist im Rahmen des Gesamtvorhabens eine Umnutzung des Bestandsgebäudes vorgesehen. Vorgesehen ist die Vermietung an ein Fitness- und Sportcenter. Grundsätzlich können aber auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie nicht-großflächiger Einzelhandel, sofern hier nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß der Fürstenwalder Liste angeboten werden, zugelassen werden. Das Gebäude und die Erschließungsflächen mit Stellplatzflächen und Anliefermöglichkeit bleiben im Wesentlichen bestehen. Die im bislang geltenden Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzflächen werden jedoch um ca. 490 m² ergänzt und mit Baum- und Strauchpflanzungen aufgewertet. Hierfür werden insgesamt 22 Stellplätze rückgebaut und entsiegelt. Das Vorhaben auf dem Bestandsgrundstück, zu dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, besteht daher

lediglich aus der Umnutzung/Umbau des Bestandsgebäudes und der beschriebenen Entsiegelung und Bepflanzung, nicht jedoch aus weiteren Gestaltungs- und Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück.

Insgesamt wird durch das städtebauliche Vorhaben das bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan bzw. nach § 34 BauGB zulässige Nutzungsmaß im Plangebiet nicht erhöht.

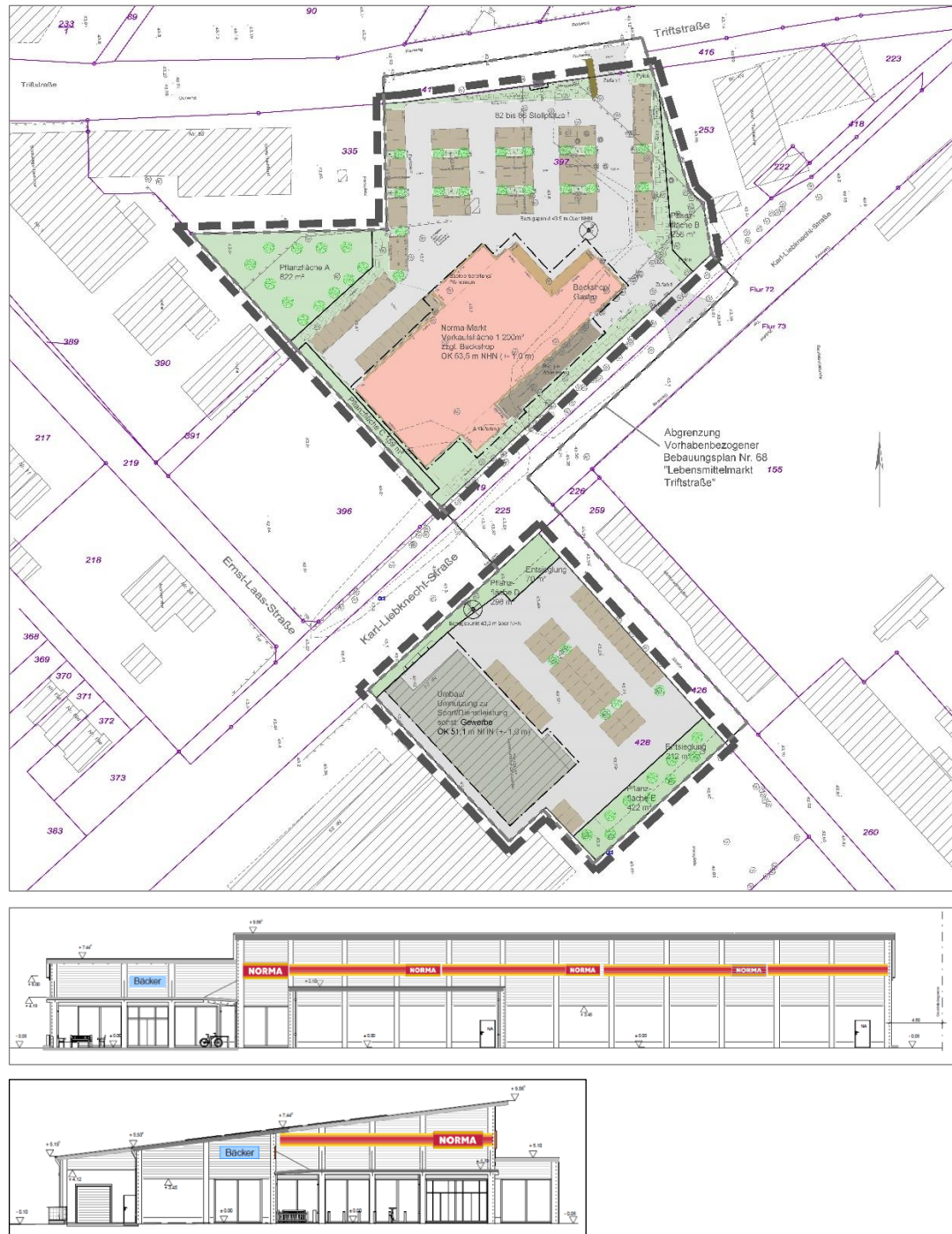


Abbildung 9: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenträger 12-2024), Ansichten des geplanten neuen Lebensmittelmarktes (Baudenker, 11-2024)

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Zielstellung
Sondergebiete

Ziel ist es, gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Fürstenwalde/Spree das geplante Vorhaben der Verlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierzu gehören auch die Anpassung an aktuelle Flächenbedarfe sowie die Umnutzung des bestehenden Marktstandortes. Trotz der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB sollen im vorliegenden Plan ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO und ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Diese ermöglichen künftig Entwicklungsspielräume.

Trennungsgrundsatz

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch überwiegend gewerblich-industriellen Nutzungen geprägt ist und hierdurch nur geringe Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen aufweist. Der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), nach dem die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen soweit wie möglich vermieden werden, wird am vorliegenden Standort vollständig berücksichtigt. Es bestehen in geringer Entfernung in westlicher Richtung Wohngebiete, die letztlich die Begründung für die Ansiedlung/Erweiterung des Einzelhandelsangebotes darstellen, die auf der anderen Seite von Geräuschbelastungen des vorliegenden Plangebietes nur unwesentlich berührt sind. Umgekehrt weisen Sondergebiete für Einzelhandel nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und TA Lärm nur einen geringen Schutzanspruch auf, der im Plangebiet eingehalten werden kann.

Störfallbetriebe

kein Störfallbetrieb im
Umfeld

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zur Erfüllung der Anforderungen zur Umsetzung der europäischen SEVESO-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betrieben in schutzbedürftigen Gebieten soweit wie möglich vermieden werden. Die beiden vorgesehenen Sondergebiete selber bieten keine Möglichkeiten von Anlagen und Betrieben, die unter die Störfallverordnung fallen. Ebenfalls sind im näheren Umfeld keine Betriebe bekannt, welche dem Anhang I der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV/Störfall-Verordnung) zuzuordnen wären und die Mengenschwellen der Spalte 4 des Anhang I der 12. BImSchV überschreiten würden. Unvereinbarkeiten unter diesem Gesichtspunkt sind daher nicht bekannt.

Sondergebiet
Einzelhandel

Bei der Umsetzung des Vorhabens auf dem neuen Standort zwischen Triftstraße und Karl-Liebknecht-Straße ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Ansiedlungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gewahrt bleiben und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Innenstadt) vermieden werden und die Nahversorgung der Wohnbevölkerung nicht beeinträchtigt wird.

Insofern ist beabsichtigt, die Verkaufsflächen konkret für die spezifisch ermittelten Sortimente der Fürstenwalder Liste so zu begrenzen, dass entsprechende negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Für die Nachvollziehbarkeit und Klarheit der Satzung ist es deshalb auch erforderlich, die Sortimentsliste auf die Planzeichnung zu integrieren.

Zugelassen werden sollen ausschließlich Sortimente der Nahversorgung, d.h. für Nahrungs- und Genussmittel. Regelmäßig vorhandene Randsortimente eines Discounters sollen auf jeweils 10% für sonstige Artikel der Nahversorgung (z.B. Drogeriewaren/Tierfutter) sowie für sonstige Sortimente (meist Aktionsware aus zentrenrelevanten Sortimenten) beschränkt werden. Im Eingangsbereich ist zudem ein Backshop mit Café geplant. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel könnte ggf. statt dem Backshop mit Café auch ein sonstiger, kleinerer Gastronomiebetrieb (Schank- und Speisewirtschaft) entstehen. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche wäre hier z.B. ein Imbiss oder Pizzabäcker denkbar. Dies soll planungsrechtlich ebenfalls ermöglicht werden.

Folgende textliche Festsetzung zur Definition des Sondergebietes wird aufgenommen.

Textliche Festsetzung
1.1

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Einzelhandel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO):

Das Sondergebiet Einzelhandel (SO EH) dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel,*
- Backshop mit maximal 25 m² Verkaufsfläche,*
- Café / Gastronomiebetrieb mit maximal 150 m² Gastraumfläche*

Im SO EH sind als Randsortimente jeweils bis zu 10 % der Verkaufsfläche für sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" (120 m²) und für sonstige Sortimente (120 m²) zulässig.

Städtebauliche
Verträglichkeit

Das geplante Vorhaben wurde bezüglich seiner Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft (vgl. Punkt 3.3).

Umnutzung des
bisherigen
Lebensmittelmarktes

Auf der südlichen Fläche des bisherigen Lebensmittelmarktes sieht das Vorhaben eine Umnutzung des Bestandsgebäudes vor. Dies ist auch wichtig, um die Standortverträglichkeit des Einzelhandels im Plangebiet und im gesamtstädtischen Kontext sicherzustellen. Bislang (nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Verbrauchermärkte Karl-Liebknecht-Straße“) war hier ein Lebensmittelmarkt mit 699 m² Verkaufsfläche zulässig. Zukünftig soll Einzelhandel auf diesem Standort weitgehend ausgeschlossen werden.

Eingeschränktes
Gewerbegebiet

Konkret geplant ist mit dem Vorhaben die Vermietung an ein Sport- und Fitnesscenter. Grundsätzlich soll es künftig aber möglich sein, auch andere, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen am Standort anzusiedeln. Die Beschränkung auf eine einzige Nutzung wäre hier sehr unflexibel, städtebaulich nicht erforderlich und zugleich unverhältnismäßig. Das Gebiet ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen. Wesentlich störende Nutzungen mit hohen Emissionen könnten jedoch das bestehende Gefüge beeinträchtigen. Ziel der Stadt Fürstenwalde/Spree ist es deshalb, im Plangebiet nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zuzulassen, welche die Wohnnutzung „nicht wesentlich stören“. Dies ist die Definition eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und gewährleistet einen ausreichenden Schutz der angrenzenden Nutzungen, der einzelfallbezogen zu prüfen ist. Damit erfolgt eine „Gliederung der Gewerbegebiete“ nach ihren Eigenschaften, in diesem Fall nach ihrem Störgrad. Die Gliederung kann nach § 1 Abs.4 Satz 2 BauNVO sowohl im Plangebiet selber als auch für das gesamte Plangebiet im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten erfolgen. Diese können auch außerhalb des vorliegenden Plangebietes liegen. In der Stadt Fürstenwalde/Spree bestehen unbeschränkte Gewerbegebiete. Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt auch mit der Beschränkung gewahrt.

Einzelhandel
weitgehend
ausschließen

Einzelhandelsflächen sollen im eingeschränkten Gewerbegebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sollen generell unzulässig sein. Durch die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO werden bereits implizit „Einkaufszentren“ und „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgeschlossen, sofern diese sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Diese Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Kerngebieten oder Sondergebieten, nicht aber in Gewerbegebieten zulässig. Gleiches gilt für sonstige großflächige Handelsbetriebe, die den vorgenannten vergleichbar sind. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich in der Regel um Betriebe, die eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen. Der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort entspricht der Zielstellung aus dem Einzelhandelskonzept.

Differenzierung der Art der Nutzung	Neben dem Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept jedoch noch weitergehende Anforderungen, die ebenfalls Berücksichtigung finden sollen. Eine weitergehende Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet ist auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO möglich.
Ausschluss auch von kleineren Einzelhandelsbetrieben	Mit der Verlagerung des Norma-Marktes sollen am Altstandort auch kleinere Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente verkaufen, ausgeschlossen werden. Grundlage bildet auch hier die „Fürstenwalder Liste“, die auch auf der Planzeichnung aufgeführt sein wird. Für diese Sortimente bestünde die Gefahr, dass die zentralen Versorgungsbereiche geschädigt oder die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) gefährdet würde. Eine Relevanz hat dies insbesondere auch bei der Ansiedlung kleiner Fachmarktstandorte (z.B. Drogeriewaren, Arzneimittel, Bekleidung) und Lebensmittel-Discounter, die für sich genommen oftmals nicht „großflächig“ sind. Bei diesen wäre auch eine entsprechende Nachfrage nicht auszuschließen.
Ausnahmen	Ausnahmen sollen lediglich für bestimmte Betriebe und als Randsortimente in begrenztem Rahmen möglich sein.
Ausnahme Werksverkauf	Bei Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die selbst Produkte herstellen oder verarbeiten, soll ein Direktverkauf dieser Produkte ausnahmsweise zulässig sein (sogenannter Annexhandel). Es soll damit ermöglicht werden, Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Verkaufsstätten ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche gegenüber dem Produktions-, Bearbeitungs- oder Handwerksbetrieb geknüpft. Durch die Ausnahmeregelung unterliegt die Zustimmung einer Einzelfallprüfung, die an Kriterien gebunden ist. Ein Missbrauch ist hier nicht zu erwarten.
Randsortimente	Da von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, besteht hier auch kein Regelungsbedarf innerhalb des Bebauungsplans. Jedoch verfügen auch diese Einzelhandelsbetriebe fast regelmäßig über Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Da diese Sortimente wiederum zentrenschädigende Wirkung entfalten können, wird geregelt, dass diese Randsortimente nur ausnahmsweise zulässig und von untergeordneter Bedeutung sein müssen. Angemessen für den Anteil dieser Sortimente im Sinne der Unterordnung wären maximal 10 % an der Gesamtverkaufsfläche.

Ausnahme
Tankstellenshops

Es ist eine Tankstelle an der Ecke Triftstraße / Karl-Lieb knecht-Straße vorhanden, so dass am Standort auch aufgrund der Erreichbarkeit keine weitere Tankstellenansiedlung wahrscheinlich ist. Es besteht jedoch kein Erfordernis, diese Nutzungsart im Plangebiet auszuschließen. Da Tankstellen üblicherweise einen Verkauf von Reisebedarf anbieten und dies der einheitlichen Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes dient, wird die dort vorgesehene Ausnahmemöglichkeit aufgenommen. Tankstellenshops mit untergeordneter Verkaufsfläche für Waren im Bereich des Fahrzeug-Zubehörs (Ersatzteile für Kraftfahrzeuge, etc.) sowie des Reisebedarfs (Süßwaren, Tabakwaren, Zeitschriften, Lebensmittel in geringen Mengen etc.) zählen in der Regel bauplanungsrechtlich nicht als eigenständige Einzelhandelseinrichtungen sondern sind dem Betriebstyp „Tankstelle“ zuzuordnen. Sie werden deshalb meist nicht von dem Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen erfasst, da von der Nutzungsart her Tankstellenshops oftmals nicht dem Einzelhandel, sondern dem Betriebstyp Tankstelle zuzuordnen sind. Insofern dient die Festsetzung lediglich zur Klarstellung, dass es sich um eine Ausnahmemöglichkeit handelt und die Sortimente eng auf die Reise- und Fahrzeugbedarf zugeschnitten sein müssen.

Diese Gliederung entspricht den Anforderungen des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie des im Umfeld des ansonsten unbeplanten Innenbereichs bestehenden einfachen Bebauungsplans Nr. I zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Folgende Festsetzung ist vorgesehen:

1.2 Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 8 und § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO):

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" nicht zulässig. Abweichend hiervon sind

- Tankstellenshops, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle,*
- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, die gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind sowie*
- Verkaufsstätten, die dem Werksverkauf dienen und gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise Randsortimente (zentren- und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente gemäß "Fürstenwalder Liste"), die gegenüber dem Hauptsortiment von untergeordneter Bedeutung sind, zulässig.

Stellplätze und
Nebenanlagen

In Baugebieten nach BauNVO sind grundsätzlich auch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Baugebiete der BauNVO zurückgegriffen wird, ist eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Beschränkung auf Höhe
baulicher Anlagen und
GRZ

Es ist beabsichtigt, das Maß der baulichen Nutzung für die beiden Baugebiete jeweils über eine zulässige Grundfläche sowie über eine maximale Höhe baulicher Anlagen zu definieren. Damit können die maßgeblichen Rahmenbedingungen fixiert und die Auswirkungen hinreichend bestimmt werden.

Sondergebiet
Einzelhandel 1

Das Sondergebiet Einzelhandel SO EH umfasst den Ersatzstandort für den Nahversorger (Lebensmittel) sowie einen Backshop mit Café/Gastronomiebetrieb. Entsprechend der Vorhabenplanung ist – mit entsprechenden Puffern - eine zulässige Grundfläche GR von ca. 2.300 m² vorgesehen. Diese umfasst auch die Rampe für die Anlieferung sowie überdachte Bereiche sowie ggf. weitere Bereiche, die den Hauptanlagen zugerechnet werden müssen. Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können in der Regelvermutung (1.200 m² Geschossfläche) daher angenommen werden, auch wenn im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist, dass es sich lediglich um eine Verlagerung und Vergrößerung eines bestehenden Nahversorgungsbetriebes handelt. Die Beweispflicht, dass Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht zu erwarten sind, liegt daher beim Vorhabenträger. Mit einem Einzelhandelsgutachten konnten entsprechende negative Auswirkungen bereits ausgeschlossen werden (vgl. Punkt 3.3).

Bei der Baugebietsgröße (=Größe des Baugrundstücks) von ca. 8.430 m² entspricht dies rechnerisch einer Grundflächenzahl GRZ von etwa 0,27.

eingeschränkte
Gewerbegebiet GEe

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe umfasst den bisherigen Normastandort, dessen baulicher Bestand erhalten und umgenutzt werden soll. Daher sollen hier das über den „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 37 "Verbrauchermärkte Karl-Liebknecht-Straße" definierte und bislang geltende Maß der baulichen Nutzung erhalten bleiben.

Die zulässige Grundfläche GR wird daher auf 1.100 m² beschränkt. Bei der Baugebietsgröße (=Größe des Baugrundstücks) von ca. 4.314 m² entspricht dies rechnerisch einer GRZ von etwa 0,25.

Überschreitungsmöglichkeit der GRZ

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten bilden bei Einzelhandels-einrichtungen sowie Gewerbebetrieben (auch Sport-/Gesundheits-einrichtungen) meist eine erhebliche Flächengröße, die zu berücksichtigen ist. Im vorliegenden Plangebiet soll eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 zulässig sein. Dies entspricht auch üblichen Werten in Gewerbegebieten und bei Einzelhandelsbetrieben und fügt sich daher in die Gesamtsituation ein. Die Flächennutzung wäre auch bereits in der geltenden planungsrechtlichen Situation zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist sie bereits in diesem Umfang umgesetzt. Umgekehrt wird mit der Festsetzung sichergestellt, dass mindestens 20 % der Baugrundstücke entsprechend zu begrünen sind (vgl. auch § 8 BbgBO).

Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

Textliche Festsetzung
1.3

1.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Flächen des Sondergebietes und des eingeschränkten Gewerbegebiets ist für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Gesamthöhe baulicher Anlagen eine geeignete Bezugsgröße. Sie ist zugleich maßgeblich für die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes (auch Verschattung etc.) und berücksichtigt die geplanten baulichen Anlagen, die nicht durch mehrere Vollgeschosse gekennzeichnet sind.

Maximale Höhe baulicher Anlagen
10 m über dem Bezugspunkt

Unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung sowie abweichend vom bestehenden VEP 37 (hier OK mit 12,0 m festgesetzt) wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) mit 10 m über dem Bezugspunkt von 43,5 m über NHN im DHHN 2016 (Lagepunkte auf den Baugrundstücken) festgesetzt. Dies ist im Umfeld der gewerblichen Nutzungen städtebaulich verträglich. Das konkrete Vorhaben im Sondergebiet SO EH ist nur mit einer Höhe von etwa 9,5 m geplant so dass der Bebauungsplan hier einen geringen Spielraum vorsieht. Auf dem Grundstück des Altmarktes im GEe beträgt die bestehende Bauhöhe etwa 7 m und bietet ebenfalls noch Spielräume (Nachbarbebauung bis zu 12,0 m).

Überschreitungsmöglichkeit der Höhe baulicher Anlagen für technische Anlagen

Für technische Aufbauten und Anlagen sowie insbesondere auch für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) und zur Anpassung an den Klimawandel soll eine Überschreitungsmöglichkeit für die Höhe zugelassen werden.

**Textliche Festsetzung
1.4**

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 BauNVO):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe können ausnahmsweise technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bis zu einer Höhe von 12,0 m über 43,5 m über NHN im DHHN2016 zugelassen werden.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Diese sind entsprechend der Vorhabenplanung als erweiterte Baukörperfestsetzungen mit geringfügigen Spielräumen vorgesehen. Sie umfassen sämtliche Hauptanlagen. Einbezogen sind auch Rampen, Vorbauten und großflächige Überdachungen.

Abweichende Bauweise festgesetzt

Es besteht das Erfordernis, die Bauweise näher zu bestimmen. Da in beiden Baugebieten Gebäude in einer offenen Bauweise mit einer Länge von über 50 m bestehen bzw. errichtet werden sollen ist eine abweichende Bauweise vorgesehen. Es gelten die landesrechtlichen Bestimmungen zu Abstandsflächen und Grenzabständen.

Folgende textliche Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist beabsichtigt:

**Textliche Festsetzung
1.5**

1.5 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind als abweichende Bauweise Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Länge der Gebäude ist nicht beschränkt.

2.1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Fläche für Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind ein wesentlicher Bestandteil eines Vorhabens der Einzelhandelsentwicklung. Mit dem Vorhaben sind 82 bis 86 Stellplätze vorgesehen. Um die zu begrünenden Randflächen von Stellplätzen freizuhalten und das Vorhaben entsprechend zu konkretisieren ist die Umgrenzung einer Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen. Sie sind planzeichnerisch festgesetzt. Aufgrund des Vorhabenbezugs wird auf eine Festsetzung nach § 9 BauGB verzichtet und es werden sonstige Nebenanlagen ebenfalls zugelassen.

Werbepylone, sonst.
Nebenanlagen

Die Festsetzung bewirkt, dass auf der Fläche ausschließlich Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen wie z.B. Werbepylone, Einkaufswagensammelstelle, etc. zugelassen sind. Umgekehrt bewirkt die Festsetzung nicht, dass diese Anlagen auf anderen Flächen planungsrechtlich ausgeschlossen sind. Nebenanlagen, insbesondere in Form Versickerungsanlagen und sonstigen technischen Anlagen, sind auch außerhalb der festgesetzten Fläche vorgesehen und zulässig.

2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs.4 BauGB einzelne Verkehrsflächen in das Plangebiet einbeziehen, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind. Diese dienen der Erschließung des Plangebietes. Dies betrifft die beiden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Triftstraße sowie der Karl-Liebknecht-Straße, die jeweils bis zu deren Straßenmitte in das Plangebiet einbezogen werden. Zusätzlich soll auch die private Verkehrsfläche (Flurstück 426) in den Geltungsbereich einbezogen werden, weil diese die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes sicherstellt (Grundbuchlich gesichert).

Klarstellung

Der Bebauungsplan setzt die bestehenden Verkehrsflächen lediglich nach ihren Bestandsgrenzen fest. In der Karl-Liebknecht-Straße ist ein Ausbau vorgesehen, der im Rahmen des Vorhabens die Errichtung eines Gehwegs auf der nördlichen Seite der Triftstraße sicherstellen soll. Hierfür wird derzeit eine Vorplanung für den gesamten Straßenraum erstellt. Derzeit befindet sich auf dem Straßenflurstück mit der Flurstücksnummer 419 noch ein erheblicher, teilweise nach Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand, der bilanziert wurde und der im weiteren Verfahren nach Baumschutzsatzung berücksichtigt werden muss. Mit der konkreten Planung wird die Umsetzung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zur Klarstellung, dass die Gliederung der Verkehrsflächen keine Festsetzung, sondern lediglich die Plangrundlage abbildet, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen:

Verkehrsfläche: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Keine Ein- und Ausfahrten

Es wurde geprüft, ob es erforderlich ist, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Plangebiet ggf. auf die derzeit vorgesehenen Bereiche zu beschränken. Dies könnte sinnvoll sein, um den verkehrlichen Ablauf zu optimieren und ggf. auch zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Ergebnis der Prüfung wurden die Bereiche entlang der Straßenverkehrsflächen definiert, in denen Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen werden sollen. Für die innerörtliche Grundstückszufahrt an der Triftstraße (Bundesstraße) ist eine Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenwesen erforderlich.

2.1.6 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Begrünung des Plangebietes

Im Plangebiet erscheint es sinnvoll, die städtebaulich erforderlichen beziehungsweise erwünschten Festsetzungen zur Grünordnung auf geeigneten Flächen insbesondere in den Randbereichen zu konzentrieren. Hierfür wurden die geeigneten Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Die drei Teilflächen A bis C im Sondergebiet Einzelhandel haben insgesamt eine planzeichnerisch festgesetzte Größe von 1.220 m². Die zwei Teilflächen D und E im eingeschränkten Gewerbegebiet haben insgesamt eine planzeichnerisch festgesetzte Größe von 700 m², wobei zu Realisierung hier eine Entsiegelung mit einer Flächengröße von etwa 280 m² erfolgt. Die Flächen sollen Bäume und Sträucher aufnehmen. Folgende textliche Festsetzung ist vorgesehen:

Textliche Festsetzung 1.9

1.9 Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

*Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben **A** sind mindestens 12 Laubbäume als Überhälter sowie 140 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.*

*Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben **B** sind mindestens 50 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.*

*Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben **C** sind mindestens 35 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.*

*Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben **D** sind mindestens 60 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.*

*Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben **E** sind mindestens 10 Laubbäume als Überhälter sowie 140 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.*

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Qualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm zu verwenden. Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden.

Bei den festgesetzten Strauchpflanzungen sind insektenfreundliche und/oder Beeren tragende Sträucher der Qualität verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60-100 cm zu verwenden. Auf den Flächen mit den

Bezeichnungen A, B und E sind Sträucher zu verwenden, die eine Gesamthöhe von über 2,0 m erreichen.

Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher der angegebenen Qualitäten können auf die Mindestanzahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelbaumfestsetzung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist der festgesetzte Laubbaum zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen großkronigen, standortgerechten Laubbaum der Mindestqualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm zu ersetzen.

Begrünung von Pkw-Stellplätzen

Pkw-Stellplätze sollen durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Die Gliederung durch standortgerechte und heimische Bäume verbessert das Orts- und Landschaftsbild von großflächigen Stellplatzanlagen und erhöht zusätzlich das Biovolumen. Die Bäume beschatten in den Sommermonaten versiegelte Flächen und bieten Lebensraum für die örtliche Avifauna. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Im Bereich des Sondergebietes sind die Bäume vollständig umzusetzen. Maßgeblich ist dabei die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume. In einzelnen Bereichen (z.B. direkt angrenzend am Baukörper) sind Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen nicht möglich und nicht vorgesehen. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes umfasst das Vorhaben lediglich die Umnutzung des Altstandortes des Norma und einzelne Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen (s.u.). Weitere Baumaßnahmen sind im Rahmen der Vorhabenumsetzung nicht vorgesehen. Für die bestehenden Stellplätze, die ebenfalls eine Gliederung aufweisen, gilt hier zunächst weiter der Bestandsschutz. Bei einem Umbau müssten die aktuellen Festsetzungen eingehalten werden. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Folgende textliche Festsetzung sichert dieses Bepflanzungsziel:

**Textliche Festsetzung
1.8**

1.8 Bepflanzungen von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 9,0 m² große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm aufweisen. Die Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden. Nach § 54 Abs. 3 und 4 BbgWG ist eine „Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung“ zu vermeiden. „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange

nicht entgegenstehen“ ist Niederschlagswasser demnach zu versickern. Da Niederschlagswasser dem Abwasser zuzurechnen ist, besteht grundsätzlich eine Entsorgungspflicht der Stadt beziehungsweise des Zweckverbandes. Einschränkungen könnten insbesondere dann bestehen, wenn der Boden nicht eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit zulässt, die zur Verfügung stehenden Flächen für anzunehmende Regenereignisse nicht ausreichen oder eine Belastung des Grundwassers aufgrund von bestehenden Bodenbelastungen zu befürchten wäre. Die Versickerungsfähigkeit sowie die Größe der erforderlichen Versickerungsmulden und sonstigen Anlagen werden mit dem Vorhaben geprüft und wurden bereits bei der Flächenausweisung berücksichtigt. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist demnach umsetzbar. Entsprechende Nachweise werden im Rahmen des Vorhabens erbracht. Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird. Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

**Textliche Festsetzung
1.6**

1.6 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 66 Absatz 2 und § 54 Absatz 4 BbgWG):

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern.

Wasser- und luftdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze erhalten einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, damit auch auf Erschließungsflächen anteilig Niederschlagswasser versickern kann. Dies gilt lediglich für die Stellplätze selber, nicht jedoch für Zufahrten, Lkw-Stellplätze oder Lagerflächen. Letztere müssen funktional gestaltet und für Einkaufswaren und Gehbehinderte gut nutzbar sein. Mit dem Vorhaben sind für die Stellplätze Betonpflastersteine vorgesehen, die eine Teilversickerung ermöglichen. Die Stellplatzanlage im GEe genießt Bestandsschutz. Ein Umbau ist derzeit nicht Bestandteil des Vorhabens. Bei einem Umbau der Flächen sind die festgesetzten Standards jedoch zu beachten. Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

**Textliche Festsetzung
1.7**

1.7 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist eine Befestigung von Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2.1.7 Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan /Durchführungsvertrag

**Zulässigkeit von
Vorhaben**

Gemäß § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies ist

erforderlich, da im Bebauungsplan die bauliche und sonstige Nutzung teilweise allgemeiner als die Vorhabenplanung festgesetzt werden soll. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Die textliche Festsetzung lautet:

**Textliche Festsetzung
1.11**

1.11 Zulässigkeit von Vorhaben/Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. 12 Abs. 3a BauGB):

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ergänzend zu den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zwischen der Stadt Fürstenwalde und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss der erforderliche Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Vertragsinhalte ergeben sich aus den Inhalten dieses Bebauungsplans (siehe auch Punkt 3.1).

Sofern Vereinbarungen eine planungsrechtliche Bedeutung besitzen und am Abwägungsgerüst des Gesamtprojektes teilhaben, sind sie bei der Planung auch in der Begründung dargelegt und werden berücksichtigt.

2.1.8 Aufschiebend bedingte Festsetzung

**Zulässigkeit von
Vorhaben**

Auch nach Inkrafttreten des vorliegenden VBP Nr. 68 würde der bestehende Standort des Norma-Marktes theoretisch Bestandsschutz genießen. Dies könnte negative Auswirkungen haben, denn mit der Errichtung des neuen Marktes muss der bestehende Standort zwingend umgenutzt werden, um ggf. schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur des Umfeldes auszuschließen.

Sichergestellt wird dies dadurch, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan den Altstandort beinhaltet und eine neue Nutzung mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorsieht und dies auch mit dem Durchführungsvertrag sichergestellt wird. Zusätzlich macht es Sinn, die Nutzungsaufnahme des neuen Marktes an die endgültige Aufgabe der Nutzung im alten Markt zu koppeln, um theoretisch denkbare Konflikte mit einem Anspruch auf Bestandsschutz auszuschließen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen möglich über eine aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die textliche Festsetzung lautet:

**Textliche Festsetzung
1.10**

1.10 Aufschiebend bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 12 Abs. 3a BauGB):

Innerhalb des Sondergebietes SO EH ist die Aufnahme der Einzelhandelsnutzung solange unzulässig, bis die Nutzung des Lebensmitteleinzelhandels im GEe vollständig aufgegeben wurde.

2.1.9 Aufhebung des bisherigen Planungsrechts

Spätere Norm verdrängt
frühere

Grundsätzlich gilt der allgemeine Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Ein neuer Bebauungsplan verdrängt daher die bisherigen Festsetzungen des älteren Planungsrechts, so dass gesonderte Festlegungen in der Regel nicht erforderlich sind. Da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, werden die Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes Nr. I sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 37 im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68 vollständig ersetzt. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich.

2.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 87 Abs. 1 Bbg BO)

Wenige gezielte Gestaltungs-
festsetzungen

Werbeanlagen sind ortsfeste Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen wie Schilder, Beschriftungen, Lichtwerbungen, Tafeln etc..

§ 87 Abs. 1 der Bauordnung Brandenburg (BbgBO) ermöglicht es den Gemeinden aus ortsgestalterischen Gründen, durch Satzung entsprechende örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die u.a. ein Verbot von Werbeanlagen oder spezifische Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen definieren können.

Die Errichtung von Werbeanlagen insbesondere als eigenständige gewerbliche Anlagen mit Fremdwerbung (Pylone, Großplakate) kann zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit erscheint es ausreichend und zielführend, lediglich Anlagen der Fremdwerbung auszuschließen, da in der Folge dann lediglich Anlagen für die Bewerbung der Betriebe vor Ort möglich sind und Gefahren einer massiven Häufung von Anlagen ausgeschlossen werden kann. Zudem soll insbesondere auch zum Schutz des Ortsbildes eine Blink- oder Wechselbeleuchtung ausgeschlossen und die Gesamthöhe der Werbepylone/Fahnenmaste begrenzt werden.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen gelten als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 85 Abs. 1 Nr. 1 Bbg BO, wenn dies ausdrücklich festgesetzt wird und können dann entsprechend geahndet werden. Es wird folgende Festsetzung zum Ausschluss und zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Folgende Gestaltungsfestsetzung ist festgesetzt:

Bauordnungsrechtliche
Festsetzung zur
Gestaltung von
Werbeanlagen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

2.1 Werbeanlagen: In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zur Bewerbung der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Werbeanlagen als freistehende Einzelanlagen dürfen eine Höhe von 8,5 m über 43.5 m NHN nicht überschreiten.

2.2 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet.

2.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes auf der gewerblichen Brache (Sondergebiet EH) wurden Bodenbelastungen (vgl. Punkt 1.4.7 Bodenbelastungen) festgestellt.

Bei der vorgesehenen Nutzung als Einzelhandelsstandort erscheint eine grundsätzliche Umsetzung jedoch nicht gefährdet zu sein. Die konkreten Prüfungen werden Vorhabenbezogen durchgeführt. Sofern dies erforderlich ist, erfolgt im weiteren Verfahren ggf. eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“.

2.4 Hinweise

Bedeutung der Hinweise

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin (sofern keine nachrichtlichen Übernahmen möglich) oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen. Folgende Hinweise zur besseren Handhabbarkeit der Satzung zu unterschiedlichen Planinhalten werden in die Planzeichnung aufgenommen:

Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird weitgehend statisch angewendet. Für die praxisnahe Anwendung wird darauf hingewiesen, welche Fassung der BauNVO bei dem Bebauungsplan dauerhaft anzuwenden ist.

Keine Einteilung der Verkehrsfläche

Es wird ferner klarstellend darauf hingewiesen, dass eine Gliederung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

Bodendenkmale	Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird ein Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz für den Vollzug des Bebauungsplans aufgenommen.
Artenschutz	Die Verbotstatbestände der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Es wird ein Hinweis zum Vollzug aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen muss.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Vorhabenbezug-Durchführungsvertrag

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf einem konkreten Vorhaben, dass mit der Planung zugelassen werden soll. Regelmäßig besteht er gemäß § 12 BauGB aus den drei Bestandteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrages. Die Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf dem zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, lassen aber geringfügige Spielräume zu. Aufgrund der allgemeinen Festsetzung nach § 9 BauGB erfolgt zusätzlich die Festsetzung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mögliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Ergänzend zu den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zwischen der Stadt Fürstenwalde/Spree und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Vertragsinhalte ergeben sich aus dem weiteren Verfahren. Wesentliche Inhalte, die am Gesamtgerüst der Abwägung teilhaben, werden in der Begründung aufgenommen. Folgende Regelungsinhalte sind insbesondere vorzusehen:

- Beschreibung des Vorhabens mit Ansichten und Grundrissen,
- Durchführungsverpflichtung für den Vorhabenträger einschließlich Fristenregelungen,
- Regelungen zur Übernahme planungsbedingter Leistungen und sonstiger Kosten,
- Regelungen zur Realisierung der Erschließungsanlagen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Gehweg Triftstraße),
- Regelungen zu Schadensersatzansprüchen,
- Regelung zu naturschutzfachlichen Maßnahmen im Plangebiet und deren Sicherstellung,
- Regelung zu Sicherstellung ggf. erforderlicher Bodensanierungen bzw. zur Entsorgung möglicherweise belasteten Bodens.

3.2 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Fürstenwalde/Spree als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Zusammenwirken mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und einem Durchführungsvertrag aufgestellt.

Kosten für Planung und Umsetzung im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden vollständig durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Fürstenwalde/Spree entstehen Kosten durch die Bindung von Verwaltungskapazitäten.

3.3 Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u.a. auch die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und eine „verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) zu berücksichtigen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit über 1.200 m² Geschossfläche wird in der Regel von wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgegangen (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Zur Ermittlung und Berücksichtigung der spezifischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse¹ erarbeitet, die vom Gesamtvorhaben aus dem Lebensmittelmarkt und den beiden nicht-zentrenrelevanten bzw. nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben ausgeht, sich aber in der Markt- und Wettbewerbsanalyse sowie in der nachfolgenden städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung auf den Lebensmittelmarkt konzentriert. Die städtebaulichen Zielvorstellungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree wurden in dieser Analyse einbezogen und berücksichtigt.

Im Ergebnis wird aufgezeigt, dass infolge der in der Stadt Fürstenwalde/Spree geplanten kleinräumigen Verlagerung und Erweiterung eines NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind. In der Beurteilung werden folgende Punkte zusammengefasst:

- *„Für die in der Stadt Fürstenwalde/Spree am Standort Karl-Liebknecht-Straße 24 bestehende NORMA-Filiale ist an einem unmittelbar gegenüberliegenden Standort in der Triftstraße 35a ein Ersatzneubau vorgesehen. Im Zuge der kleinräumigen Verlagerung soll die NORMA-Filiale von derzeit rd. 700 m² auf bis zu 1.200 m² (zzgl. Café mit Backwarenverkauf) erweitert werden.“*
- *Am Bestandsstandort in der Karl-Liebknecht-Straße wird die Nachnutzung des Lebensmittelmarktes als nicht-zentrenrelevanter bzw. nicht-nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb oder als Be-trieb mit einer Sport- und Freizeitnutzung angestrebt. Am Vorhabenstandort soll ein zweiter Einzelhandelsbetrieb mit ebenfalls nicht-zentrenrelevantem bzw. nicht-nahversorgungsrelevantem Kern-sortiment auf max. 600 m² Verkaufsfläche eingebunden werden.*
- *Das geplante Einzelhandelsvorhaben umfasst einen Nahversorgungsbe-trieb in einer mittlerweile marktüblichen Größe. Von dem geplanten Le-bensmitteldiscountmarkt werden neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Food- und Non-Food I-Sortimente) in untergeordnetem Umfang sonstige Non-Food-Sortimente (Non-Food II-Sortimente) angeboten.*
- *Die geplante kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des NORMA-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentsschwerpunktes, der auch nach der Neuaufstellung eindeutig bei Nahrungs- und Genuss-mitteln sowie Drogeriewaren liegen wird, ab. Vielmehr sollen durch die Einzelhandelsmaßnahme die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung*

¹ „Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Triftstraße 35 a in Fürstenwalde/Spree“, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 19. Dezember 2022

der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Die geplante Einzelhandelsentwicklung und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als Maßnahmen zu bewerten, die vor allem der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.

- Das Planareal befindet sich außerhalb eines mit der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand: 11/2017) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches an einer städtebaulich integrierten Lage.*
- Da auch der kleinräumig verlagerte und erweiterte NORMA-Lebensmitteldiscountmarkt wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen insbesondere für die Bevölkerung in den nördlichen Siedlungsbereichen der Stadt übernimmt und das Vorhaben somit hilft, die Grundversorgung in den nördlichen Stadtgebieten von Fürstenwalde/ Spree zu stärken und langfristig zu sichern, entspricht das geplante Einzelhandelsvorhaben den Zielen der Stadtentwicklung.*
- Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Nord der Stadt Fürstenwalde/Spree, in dem sich auch das Einzelhandelsvorhaben befindet. Das Einzugsgebiet weist ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 10.600 Einwohnern auf.*
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v.a. Berufspendler aus dem erweiterten Umland und Touristen.*
- In den projektrelevanten Warengruppen steht im Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt ca. ca. 27,4 Mio. € im Jahr zur Verfügung.*
- Hauptwettbewerber des Einzelhandelsvorhabens sind in erster Linie die strukturprägenden projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe, d.h., die Lebensmittelmärkte im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Fürstenwalde/Spree (Stadtteile Nord und Mitte).*
- Hierbei konnte aufgezeigt werden, dass die durch das Einzelhandelsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden.*
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.*
- Zudem entspricht die geplante Erweiterung den Zielen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.⁴²*

² ebd. Seiten 45,46

3.4 Umweltauswirkungen

3.4.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Wie bereits in der Bestandserhebung dargestellt, ist das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt. Die nördliche Teilfläche ist dabei nur teilweise versiegelt und durch eine fortgeschrittene Sukzession geprägt. Die ehemals gewerblich genutzten Flächen haben sich dort infolge des Brachfallens zu einem naturnahen Lebensraum entwickeln können.

Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen für Bebauung/Versiegelung im Bereich der neu geplanten Lebensmittelmarktes führt neben der weitgehenden Zerstörung von Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) sowie des Standortklimas durch Verlust an Vegetation. Mit der Erhöhung der Nutzungsintensität in Verbindung mit einem hohen Anteil an überbauten und vollversiegelten Flächen sind alle biotischen und abiotischen Schutzgüter betroffen.

Künftig werden die offenen Bodenflächen, mit ihren unterschiedlichen Vegetationsstadien und -arten einschließlich der sich angesiedelten Fauna zu einem großen Teil überplant. Die vorgesehene Entwicklung bedeutet den Totalverlust der sich zwischenzeitlich entwickelnden Vegetation und Fauna sowie eine weitestgehende Versiegelung auch der heute noch offener Bodenflächen.

So können die beiden festgesetzten Baugebiete bis zu 80% versiegelt werden. Die Karl-Liebkecht-Straße soll ausgebaut und um einen Fuß- und Radweg erweitert werden. Infolgedessen kann es in den beiden Baugebieten zu einer zusätzlichen Versiegelung in einem Umfang von insgesamt bis zu 4.550 m² kommen.

Tabelle: Versiegelungsanteil (mit Verkehrsflächen)

	Bestand		Planung		Zusätzliche Versiegelung
	Fläche	Anteil	Planung	Anteil	
Gebäude	1.035 m ²	7 %	3.335 m ²	21 %	2.300 m ²
Versiegelte Flächen	7.075 m ²	46 %	9.322 m ²	61 %	2.247 m ²
Offener Boden	7.096 m ²	47 %	2.549 m ²	18 %	
Plangebiet	15.206 m ²	100 %	15.206 m ²	100%	4.547 m ²

Auch wenn diese Versiegelung bereits nach § 34 BauGB zulässig ist und daher baurechtlich keinen ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, ist dieser Verlust an Vegetation und Lebensraum naturschutzfachlich zu bewerten. Dabei sind die vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich nach § 34 BauGB sind auch die Auswirkungen auf den unter Schutz stehenden Baumbestand (Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree) zu prüfen.

Zur Vermeidung und Minderung der naturschutzfachlichen Auswirkungen wurden im Sondergebiet sowie im Gewerbegebiet Gehölzflächen und Baumpflanzungen festgesetzt. Hierfür wurden die geeigneten Flächen als Flächen zum Anpflanzen

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Die drei Teilflächen A bis C im Sondergebiet Einzelhandel haben insgesamt eine planzeichnerisch festgesetzte Größe von 1.220 m². Die zwei Teilflächen D und E im eingeschränkten Gewerbegebiet haben insgesamt eine planzeichnerisch festgesetzte Größe von 700 m². Die Flächen sollen Bäume und Sträucher aufnehmen. Diese sind im südlich gelegenen Gewerbegebiet mit Rückbaumaßnahmen (Entsiegelung von ca. 280 m² Parkplatzflächen) verbunden. Über die flächigen Anpflanzungen hinaus werden Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplatzanlage vorgesehen. Die Baumpflanzungen können für die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde angerechnet werden. Weitere Baumpflanzungen sind in der Karl-Liebknecht-Straße (außerhalb des Plangebiets) vorgesehen und werden über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in räumlicher Nähe von festgelegten Schutzgebieten des Natur- und Umweltschutzes (insbesondere Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete für Luftreinhaltung und Klimaschutz, europarechtlich geschützte Gebiete). Das nächstgelegene FFH—Gebiet „Spree“ (DE 3651-303) befindet sich in etwa 2,5 Kilometer Entfernung im Südwesten an der Spree, eine naturschutzfachliche Bedeutung für das Plangebiet ist nicht zu erkennen. Auch befinden sich keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Plangebietes.

Fauna

Durch eine bauliche Umnutzung im Plangebiet werden die vorhandenen faunistischen Arten baubedingt verdrängt. Da keine seltenen oder besonders schutzwürdigen Arten oder Habitate im Geltungsbereich bekannt bzw. zu erwarten sind, wird davon ausgegangen, dass die gebietsansässigen Arten auf benachbarte, vergleichbare Habitatstrukturen ausweichen können. Nach Anlage der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit Insekten freundlichen und Beeren tragenden Gehölzen sowie standortgerechten großkronigen Laubbäumen, können die im Plangebiet festgestellten Vogelarten neue Reviere einnehmen.

Biotope

Durch eine bauliche Umnutzung im Plangebiet werden die vorhandenen geringwertigen bis kleinflächig mittelwertigen Biotope (v.a. Gehölzbestände) weitgehend beseitigt. Gleiches gilt für eine Vielzahl an unter Baumschutz stehenden Bäumen.

Mit der Anlage der nicht überbauten und versiegelten Freiflächen innerhalb der beiden Baugebiete werden größere Pflanzflächen mit standortgerechten Gehölzen unterschiedlicher Höhe angelegt, um strukturreiche Grünflächen zu erhalten.

Für die zu fällenden Bäume werden Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken erforderlich, die als Hochstämme unterschiedlicher Standort gerechter großkroniger Laubbäume auszuführen sind. Ist der vollständige Ersatz auf den Grundstücken nicht nachweisbar, so besteht die Möglichkeit Ersatzpflanzungen im Straßenraum der Karl-Liebknecht-Straße vorzusehen. Ziel ist die Wiederherstellung einer durchgängigen Allee.

Zusammenfassendes Ergebnis

Die zu erwartenden Auswirkungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind begrenzt. Sie würden auch bei einer bereits zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB in gleichem Umfang zum Tragen kommen. Die Auswirkungen betreffen im Schwerpunkt die Zerstörung von Gehölzen, die aber nach der Fürstenwalder Baumschutzsatzung unabhängig von der Verfahrenswahl auszugleichen sind.

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG hat ergeben, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht nach BauGB nicht erforderlich.

Insgesamt werden die Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen als sehr gering eingestuft. Somit gilt auch für die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Auswirkungen eine geringe Einstufung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folglich als ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt.

Vergleiche hierzu auch die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 „Lebensmittelmarkt Triftstraße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree“ vom 28.11.2024.

3.4.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gilt dies für Planungen nach dem beschleunigten Verfahren als gegeben. Damit ist im vorliegenden Bebauungsplan kein naturschutzfachlicher Ausgleich für die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

3.4.3 Artenschutz

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Eingriffsregelung, sondern sind parallel mit dem baurechtlichen Verfahren selbstständig zu bearbeiten.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG verletzt werden könnten.

Der Verlust unbebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird bei entsprechenden Ersatzhabitatangeboten im Plangebiet voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

3.5 Bodendenkmale

Aufgrund der topographischen Situation ist das Vorhandensein von Bodendenkmale nicht ausgeschlossen. Deshalb ist folgendes zu beachten:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.) sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

3.6 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen wurden mit der Heraustrennung des Grundstücks des Altstandortes des Lebensmittelmarktes bereits vorgenommen. Die Flächen des VoOrhaben- und Erschließungsplans befinden sich nunmehr vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Weitere Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt weiterhin ausschließlich über die Karl-Liebknecht-Straße und über die von dieser abgehenden Privatstraße. Die Anfahrbarkeit über die Privatstraße (im Eigentum eines/einer Dritten) ist grundbuchlich gesichert. Zu dem Sondergebiet für den neuen Lebensmittelmarkt sind Zufahrten von der Triftstraße und der Karl-Liebknecht-Straße vorgesehen. Da es sich bei der Triftstraße um eine innerörtliche Bundesstraße handelt, sind im weiteren Verfahren Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg erforderlich.

Bei der Karl-Liebknecht-Straße wird derzeit eine Vorplanung zur Umgestaltung des Straßenraums erstellt. Teil des Vorhabens soll die Anlage eines Gehweges auf der nördlichen Straßenseite vor dem Grundstück des neuen Lebensmittelmarktes sein. Details werden hierzu im Durchführungsvertrages geregelt.

Das Plangebiet ist über die Karl-Liebknecht-Straße und über die Triftstraße mit den Medien Strom (e.dis AG), Gas (EWE AG) und Trink- und Abwasser (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland) erschlossen (vgl. auch Punkt 1.4.5). Die konkreten Anschlüsse werden mit dem Zweckverband und den anderen Versorgungsträgern im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung abgestimmt.

3.8 Immissionsschutz

Die planerische Auseinandersetzung mit der Problematik des Immissionsschutzes ergibt sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln und dabei insbesondere auch

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- die Belange des Umweltschutzes

berücksichtigen.

Immissionsschutz stellt damit einen Teil der städtebaulichen Ordnung dar.

Bei den Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bestehen verkehrliche Emissionen sowie gewerbliche Emissionen. Der Schutzanspruch eines Einzelhandelsstandortes ist jedoch vergleichbar mit sonstigen gewerblichen Nutzungen. Da im Umfeld ebenfalls gewerbliche Nutzungen sowie gemischte Nutzungen bestehen wird davon ausgegangen, dass hier kein Regelungsbedarf besteht.

Umgekehrt können durch das Vorhaben Emissionen insbesondere durch die technischen Anlagen, die Anlieferungen sowie durch die Parkplatzgeräusche des Kundenverkehrs hervorgerufen werden, die zu berücksichtigen sind. Zur Beurteilung von Anlagen und deren Geräuschen ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm /TA Lärm) heranzuziehen.

Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt³.

Die Vorbelastung (u.a. Tankstelle, bestehender Getränkemarkt, Altstandort Norma, REPO-Markt, Motorradhändler) wird gemäß TA Lärm, Ziffer 3.2.1 dahingehend berücksichtigt, dass die von der untersuchten Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionswerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (sogenanntes Irrelevanzkriterium).

Dabei wurden Betriebszeiten bis 22 Uhr (Öffnungszeiten bis 21 Uhr) sowie teilweise nächtliche Anlieferungen entsprechend der Vorhabenbeschreibung berücksichtigt. Als maßgebliche Immissionsorte werden die Gebäude Kantstraße 18 A, 19A und 19E (Schutzwürdigkeit Allgemeines Wohngebiet) sowie Karl-Liebknecht-Straße 38 und Triftstraße 3 (Schutzwürdigkeit Mischgebiet) berücksichtigt.

Im Ergebnis sind unter den im Gutachten zugrunde gelegten Rahmenbedingungen bei den vorhandenen Anwohnern keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm, welcher der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten.

³ „Schalltechnische Untersuchung BV: Neubau und Umzug Norma-Filiale N 2031 in der Triftstraße 35a in 15517 Fürstenwalde“, KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin, 22.01.2023

3.9 Städtebauliche Flächenbilanz

Folgende Flächenentwicklung ist vorgesehen (gerundete Werte):

	Bestand (m ²)		Bebauungsplan (m ²)	
	m ² (ca.)	%	m ² (ca.)	%
Überwiegend ungenutztes Baugrundstück, teilweise mit Spontanvegetation, teilversiegelt	8.430	55%	0	0%
Sondergebiet SO EH	0	0%	8.430	55%
Sondergebiet SO EH (Bestand)	4.314	28%	0	0%
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	0	0%	4.314	28%
Verkehrsfläche Triftstraße	574	4%	574	4%
Verkehrsfläche Karl-Liebknecht-Str.	1.295	9%	1.295	9%
Private Verkehrsfläche	593	4%	593	4%
Plangebiet	15.206	100%	15.206	100%

4. Verfahren

4.1 Verfahrenswahl, § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs.1 BauGB erfüllt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind folgende:

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben. Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 68 kann den in § 13a Abs.1 BauGB benannten „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ sowie „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugerechnet werden.

2. Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner 20.000 m²

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die deutlich unter der Schwelle der Anwendbarkeit liegt. Im Sondergebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die zulässige Grundfläche insgesamt 3.400 m² liegen. Eine Kumulation mit anderen Vorhaben im sachlichen oder räumlichen Zusammenhang besteht nicht.

3. Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

In der Anlage 1 des UVPG sind die Vorhaben benannt, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung erfordern.

Die Nr. 18 (Bauvorhaben) gilt insbesondere für Vorhaben im Außenbereich. Nach Nr. 18.8 ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG jedoch auch in „sonstigen Gebieten“ durchzuführen, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Im vorliegenden Plangebiet ist dies der Fall, da das geplante Vorhaben der Nummer 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG „Bau eines (...) großflächigen Einzelhandelsbetriebes (...) im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung“ entspricht. Der Wert für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt hier bei einer zulässigen Geschossfläche von „1.200 m² bis weniger als 5.000 m²“, so dass der untere Prüfwert mit 2.300 m² (Neubau Lebensmittelmarkt) überschritten wird. Die Prüfung ist auch erforderlich, wenn ein wegen seiner Größe oder Leistung bisher nicht UVP-pflichtiges Vorhaben die Schwellenwerte durch die Änderung oder Erweiterung erreicht oder überschreitet.

Im November 2024 (Abschlussdatum Prüfung vom 28.11.2024) wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Im Ergebnis können nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Das Kriterium steht daher der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht entgegen.

4. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) gibt. Dies kann im vorliegenden Plan aufgrund der Entfernungen zu diesen Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden alle Voraussetzungen erfüllt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 kann deshalb das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich wird daher nicht erbracht.

4.2 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

11.04.2022, geändert in der Sitzung vom 30.05.2024	Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Lebensmittelmarkt Triftstraße"
10.05.2022, erneut aufgrund der Änderung am	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des B-Plans, der Änderung des Aufstellungsbeschlusses und des Ergebnisses der UVP-Vorprüfung
<i>Wird im Verfahren ergänzt</i>	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung
<i>Wird im Verfahren ergänzt</i>	Bestätigung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (GL und Regionaler Planungsverband)
<i>Wird im Verfahren ergänzt</i>	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfs
<i>Wird im Verfahren ergänzt</i>	Anschreiben Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf
<i>Wird im Verfahren ergänzt</i>	Abwägungs- und Satzungsbeschluss

4.3 Aufstellungsbeschluss

Für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 68 „Lebensmittelmarkt Triftstraße“ wurde am 11.04.2022 der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 15, 22. Jahrgang vom 10.05.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der SVV am 30.05.2024 erneuert und konkretisiert. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 31, 20. Jahrgang vom 20. Oktober 2020, erneut im Amtsblatt vom öffentlich bekanntgemacht. (*wird ergänzt*)

4.4 Frühzeitige Beteiligung

Auf eine frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird im vorliegenden beschleunigten Planverfahren verzichtet. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom ... bis einschließlich ... im ..., von ... bis informieren. Diese Möglichkeit wurde am ... im Amtsblatt bekannt gemacht. Während dieses Zeitraums bestand auch die Möglichkeit sich zu der Planung frühzeitig zu äußern (vgl. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 BauGB). (*wird ergänzt*)

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im Verfahren ergänzt.

4.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Wird im Verfahren ergänzt.

5. Anhang

5.1 Anlage: textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO): Das Sondergebiet Einzelhandel (SO EH) dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel,
- Backshop mit maximal 25 m² Verkaufsfläche,
- Café / Gastronomiebetrieb mit maximal 150 m² Gastraumfläche

Im SO EH sind als Randsortimente jeweils bis zu 10 % der Verkaufsfläche für sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" (120 m²) und für sonstige Sortimente (120 m²) zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 8 und § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO):

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" nicht zulässig. Abweichend hiervon sind

- Tankstellenshops, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle,
- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, die gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind sowie
- Verkaufsstätten, die dem Werksverkauf dienen und gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise Randsortimente (zentren- und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente gemäß "Fürstenwalder Liste"), die gegenüber dem Hauptsortiment von untergeordneter Bedeutung sind, zulässig.

1.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 BauNVO):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe können ausnahmsweise technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bis zu einer Höhe von 12,0 m über 43,5 m über NHN im DHHN2016 zugelassen werden.

1.5 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind als abweichende Bauweise Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Länge der Gebäude ist nicht beschränkt.

1.6 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 66 Absatz 2 und § 54 Absatz 4 BbgWG):

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern.

1.7 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist eine Befestigung von Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

1.8 Bepflanzungen von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 9,0 m² große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm aufweisen. Die Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.9 Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben A sind mindestens 12 Laubbäume als Überhälter sowie 140 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben B sind mindestens 50 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben C sind mindestens 35 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben D sind mindestens 60 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben E sind mindestens 10 Laubbäume als Überhälter sowie 140 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Qualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm zu verwenden. Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden.

Bei den festgesetzten Strauchpflanzungen sind insektenfreundliche und/oder Beeren tragende Sträucher der Qualität verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60-100 cm zu verwenden. Auf den Flächen mit den Bezeichnungen A, B und E sind Sträucher zu verwenden, die eine Gesamthöhe von über 2,0 m erreichen.

Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher der angegebenen Qualitäten können auf die Mindestanzahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelbaumfestsetzung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist der festgesetzte Laubbaum zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen großkronigen, standortgerechten Laubbaum der Mindestqualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm zu ersetzen.

1.10 Aufschiebend bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB): Innerhalb des Sondergebietes SO EH ist die Aufnahme der Einzelhandelsnutzung solange unzulässig, bis die Nutzung des Lebensmitteleinzelhandels im GEe vollständig aufgegeben wurde.

1.11 Zulässigkeit von Vorhaben/Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. 12 Abs. 3a BauGB): Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

2.1 Werbeanlagen: In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zur Bewerbung der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Werbeanlagen als freistehende Einzelanlagen dürfen eine Höhe von 8,5 m über 43.5 m NHN nicht überschreiten.

2.2 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet.

3. Hinweise

Baunutzungsverordnung: Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verkehrsfläche: Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Bodendenkmale: Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist zu rechnen. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

5.2 Anlage: Biotoptypenplan Bestand



- 03229 sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen
- 032492 sonstige ruderales Staudenfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
- 071321 Hecken und Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt (>10% Überschirmung) geschlossen, überw. heimische Gehölze
- 071422 Baumreihen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten
- 07152 sonstige Solitäräume
- 0715311 markanter Solitärbaum, heimische Art, Altbaum
- 0715312 einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Arten, mittleres Alter
- 102712 Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe) mit Bäumen
- 12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
- 126432 Parkplatz, versiegelt, ohne Baumbestand
- 12643/03229/03210 Parkplatz, versiegelt / sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen / Landreitgrasfluren
- 12740/032492 Lagerflächen / sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen /
- Gebäude
- Geltungsbereich

Fürstwalde / Spree
VEP Nr. 68
Lebensmittelmarkt Triftstraße
Biotoptypenkartierung



Maßstab 1 : 1.500 (A4)
Martina Faller - Landschaftsplanerin

11/2024

5.3 Anlage: Versiegelungsplan Bestand

